

ОТЧЕТ №15/09/19А

**Об оценке справедливой стоимости права собственности на: квартиру,
назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес
(местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул.
Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161;
квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда,
адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул.
Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126;
квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда,
адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул.
Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127;
квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес
(местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул.
Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121.**

Заказчик:

ООО УК “Надежное управление”

Исполнитель:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата проведения оценки:

18 февраля 2019 года

Основание проведения оценки:

Договор № 15/02/18-02А на проведение оценки от 15.02.2019 г.

Дата составления отчета об оценке:

18 февраля 2019 года

Москва-2019

18 февраля 2019 года

Заключение о стоимости

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита» на основании договора № 15/02/18-02А на проведение оценки от 15.02.2019 г. произвел оценку справедливой стоимости права собственности на: право собственности на квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121.

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Осмотр объекта оценки не проводился, все выводы о состоянии были приняты со слов Заказчика и на основании представленных фотоснимков. Доступ к объекту оценки не был организован Заказчиком.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121, по состоянию на 18 февраля 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

Наименование показателя	Показатель			
	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Кадастровый номер	64:44:010102:161	64:44:010102:126	64:44:010102:127	64:44:010102:121
Общая площадь, кв.м.	93,6	59,3	81,6	88,3
Адрес (местоположение)	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19
Справедливая стоимость квартиры, руб.	1 200 000	800 000	1 100 000	1 200 000
ИТОГО, руб.	4 300 000			

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки и аудита»

Оценщик



Олейников В.А.

Галухина М.В.

18 февраля 2019 г.

Оглавление

1 Общие сведения	5
1.1 Основные факты и выводы	5
1.2 Задание на оценку	6
1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	10
1.4 Допущения и ограничительные условия	11
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
2 Основные определения, понятия	13
3 Описание и состав объекта оценки	14
3.1 Описание района расположения объекта оценки	18
4 Анализ рынка	21
4.1 Макроэкономический обзор	21
4.2 Обзор рынка недвижимости в г. Маркс.	25
5 Процесс оценки	26
5.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	26
5.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки	27
Обзор подходов к оценке.	27
Доходный подход	27
Сравнительный подход	28
Затратный подход	29
Согласование результатов	30
6 Сравнительный подход	30
6.1 Расчет справедливой стоимости объекта оценки	31
6.2 Внесение корректировок в цены аналогов	32
7 Согласование результатов	39
8 Итоговое заключение о стоимости.	41
9 Подтверждение качества оценки.	42
10Использованные материалы нормативного и методического характера.	43
11Приложение I – информация об объектах-аналогах	44
12Приложение II – документы Оценщиков	49
13Приложение I – документы Заказчика	55

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки	право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121.
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Основания для проведения оценки	Договор №15/02/18-02А на проведение оценки от 15.02.2019г.
Имущественные права	Общая Долевая собственность Право общей долевой собственности на объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ "Рентный 2", находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление».
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Наличие у объекта оценки обременений	Доверительное управление Не учитывается в рамках настоящего отчета
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	4 300 000 (Четыре миллиона триста тысяч) рублей
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей (НДС не облагается)	4 300 000 (Четыре миллиона триста тысяч) рублей

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № 15/02/18-01А на проведение оценки от 15.02.2019 г.
Объекты оценки	право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав Объекта оценки представлен в п. 3. настоящего Отчета об оценке
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки представлены в п. 3. настоящего отчета об оценке
Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности ¹
Субъект права объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление», ОГРН: 1077759414281 дата присвоения от 24 августа 2007 г., ИНН 7723625776
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Доверительное управление
Цели и задачи проведения оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	18 февраля 2019 года ³
Дата осмотра объекта оценки	18 февраля 2019 года
Срок проведения оценки	с 18 февраля 2019 года по 18 февраля 2019 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №15/09/19А
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Осмотр Объекта оценки производился по типовым признакам для соответствующего типа недвижимости. Особенности проведения осмотра Объекта оценки отсутствуют
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без

	проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.
	При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик не производил обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является 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».

⁴ - Согласно ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «**Оценка справедливой стоимости**» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) дано следующее определение справедливой стоимости. Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (ООО УК «Надежное управление»)
Адрес (местонахождение) заказчика	РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
ИНН/КПП	7723625776/772501001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН: 1077759414281, дата присвоения 24 августа 2007 г.
Реквизиты	р/с 40701 810 5 2021 00000004 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Генеральный директор А.Л. Гаврилов

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

Оценщик	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Галухина Марина Витальевна: Член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков, расположена по адресу: 350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98, номер в реестре 01145 от 05 сентября 2018 года
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Галухина Марина Витальевна: Профессиональная переподготовка: Московский финансово-промышленный университет «СИНЕРГИЯ» по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса), номер диплома ПП-I № 782670 от 21.04.2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 007006-1 от 26.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – АО «АльфаСтрахование». Договор страхования ответственности оценщика № 0991R/776/10027/8 от 14 мая 2018. Страховая сумма – 3 000 000 рублей. Период страхования: с 17.05.2018 г. по 16.05.2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Контактные телефоны оценщиков	+7(499) 709-83-53
Электронные ящики оценщиков	info@agentocenka.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство оценки и аудита»

ОРГН, дата присвоения	1107746294150, дата присвоения «16» апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщика	109029, г. Москва, ул. Большая Калитниковская д. 42, офис №002
ИНН/КПП	7706735560/70601001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис № 0991R/776/10003/19 от 22.01.2019 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 10 000 000 рублей. Период страхования: с 22 января 2019 г. по 21 января 2020г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.
Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

1.4 Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: предоставление имущества в залог в качестве

- обеспечения обязательств заёмщика. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
 10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
 11. 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.
 12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.
 13. В представленных правоустанавливающих документах присутствует ограничение (обременение) права на объекты оценки. Оценка выполнена в предположении отсутствия какого-либо обременения.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты СРО: Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».

6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

2 Основные определения, понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

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

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется 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.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, 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 отчуждения 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.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты 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).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

3 Описание и состав объекта оценки

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки оценщик полагался на данные в таблице ниже.

Объектом оценки является право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый

номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121.

Характеристики объекта оценки представлены в Таблице:

Наименование показателя	Показатель			
	квартира	Квартира	Квартира	квартира
Тип объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Назначение	64:44:010102:161	64:44:010102:126	64:44:010102:127	64:44:010102:121
Кадастровый номер	93,6	59,3	81,6	88,3
Общая площадь, кв.м.	1	Мансарда	Мансарда	1
Этаж расположения	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19
Адрес (местоположение)	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта	Без ремонта
Состояние отделки	1917	1917	1917	1917
Год постройки дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Материал стен	Газоснабжение, канализация, электричество, отопление индивидуальное	Газоснабжение, канализация, электричество, отопление индивидуальное	Газоснабжение, канализация, электричество, отопление индивидуальное	Газоснабжение, канализация, электричество, отопление индивидуальное
Коммуникации				

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Фотографии объекта оценки







3.1 Описание района расположения объекта оценки¹

Оцениваемый объект недвижимости расположен в г. Маркс Саратовской области.

Маркс, до 1915 года Екатериненштадт (нем. Katharinenstadt), также Баронск, в 1915—1920 годах Екатериноград, в 1920—1942 годах Маркштáдт (нем. Marxstadt) — город (с 1918 года) в России, расположенный на левом берегу Волги, в 60 км к северо-востоку от Саратова, административный центр Марковского муниципального района Саратовской области.

Население — 31 788 чел. (2017).

В последнее время в городе наблюдается бурное развитие мелкой розничной и оптово-розничной торговли продуктами питания, строительными и скобяными изделиями, мебелью и бытовой техникой. В городе представлены как крупные так и средние региональные розничные сети, а также многочисленные местные лавки и

¹ По данным сайта [https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркс_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркс_(город))

магазины, имеются 2 крупных городских рынка, именуемые горожанами «Старым рынком» и «Новым рынком».

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки

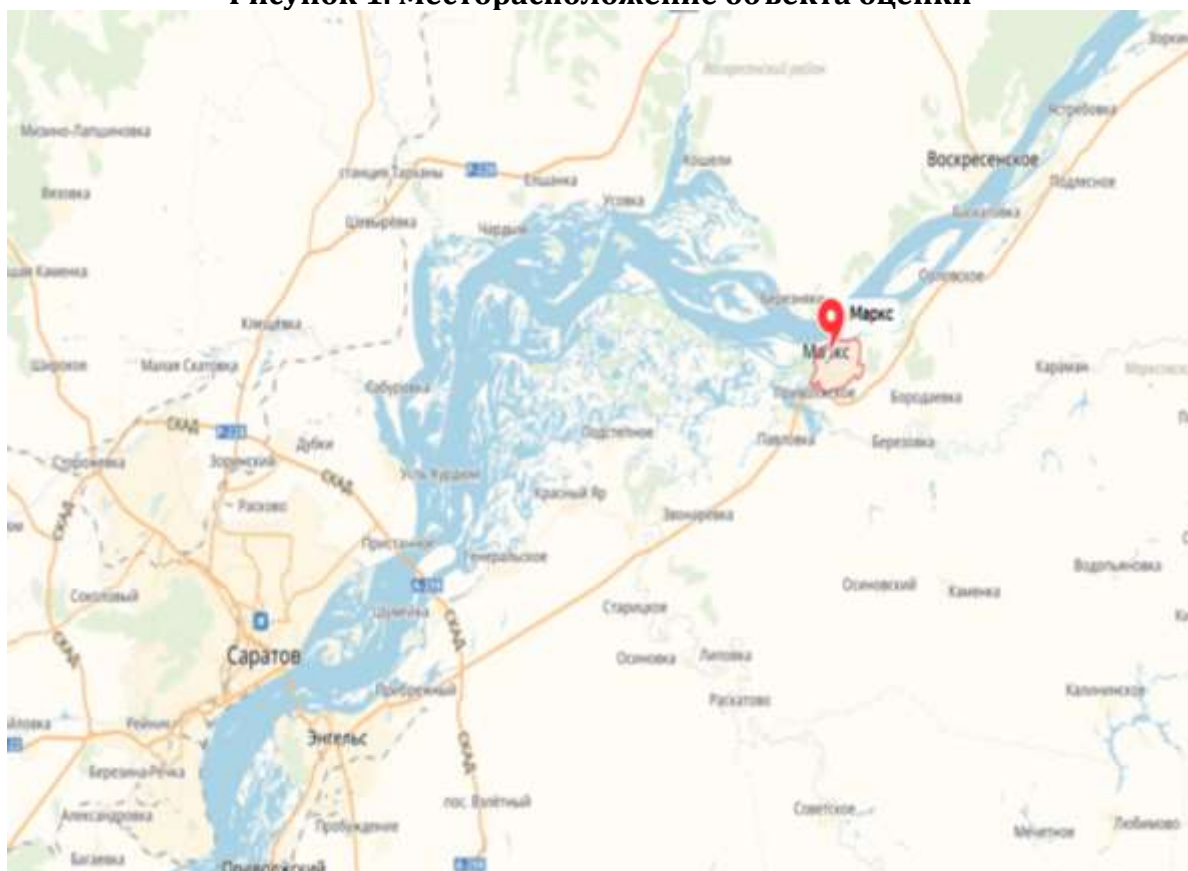
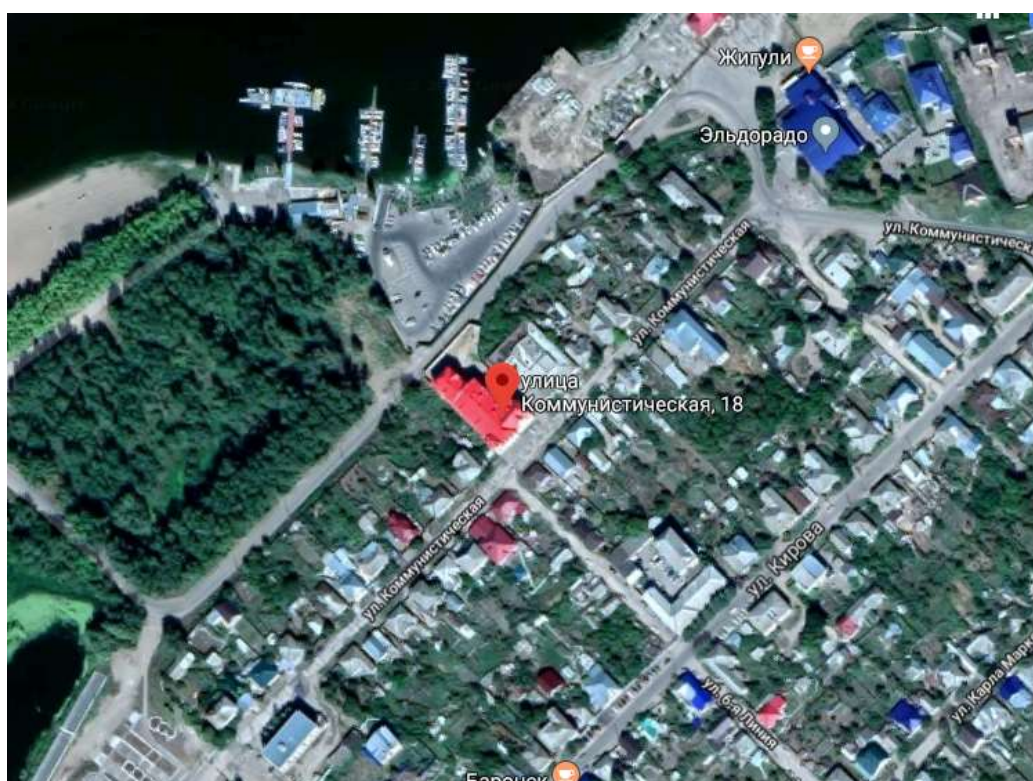
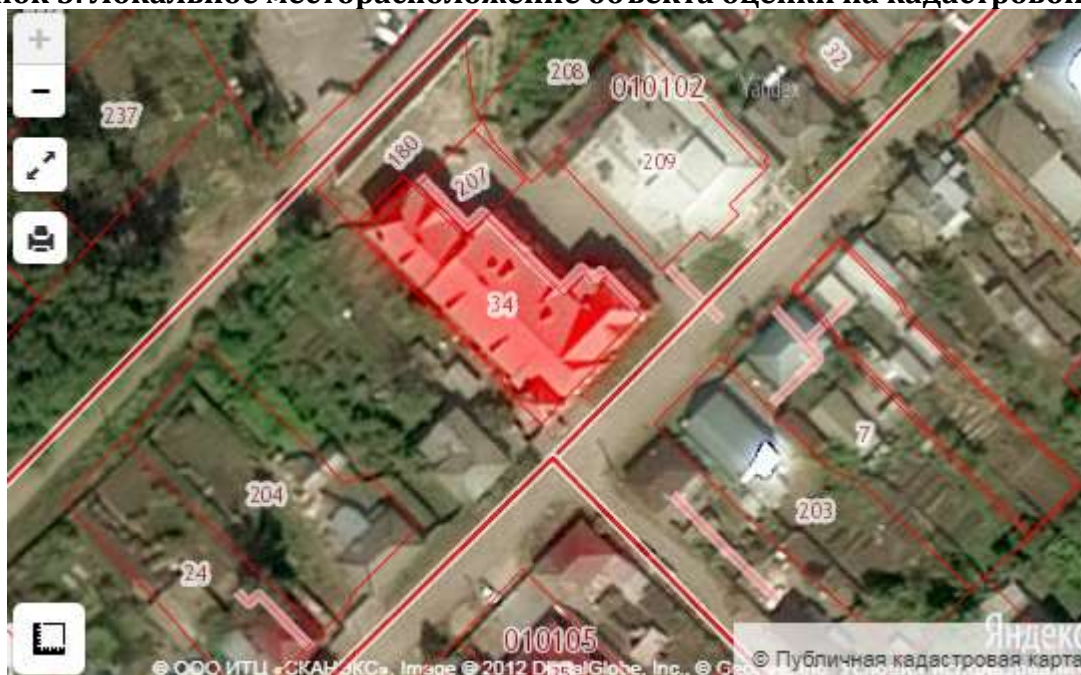


Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рисунок 3. Локальное месторасположение объекта оценки на кадастровой карте



Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>

4 Анализ рынка

4.1 Макроэкономический обзор

Социально-экономическое развитие²

Краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки.

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2018 г. темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2 кв. 2018 г.. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

Замедление экономического роста в 3 кв. 2018 г. было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь–сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3 кв. 2018 г., в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3 кв. 2018 г. в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3 кв. 2018 г. замедлялся. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2018 г., по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3 кв. 2018 г. показали спад по сравнению со 2 кв. 2018 г.. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

Положительное сальдо счета текущих операций в 3 кв. 2018 г. увеличилось до 26,4 млрд. долл. США (в 3кв17 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3 кв. 2018 г. стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8 % г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения

²

Источник:

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175/181109_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175

8c6a19b6b175/181109_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe5c4a23-69d7-40af-a750-8c6a19b6b175

в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2018 г. рост ВВП замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г во 2 кв. 2018 г.. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г.

Ухудшение динамики ВВП в 3 кв. 2018 г. по сравнению со 2 кв. 2018 г. было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3 кв. 2018 г., в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Положительный вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

Рост ВВП в сентябре, как и в августе¹, оценивается на уровне 1,1 % г/г.

В сентябре масштаб спада в сельском хозяйстве оставался существенным, несмотря на уменьшение по сравнению с предыдущим месяцем (-6,0 % г/г по сравнению с -11,3 % г/г в августе). Строительная отрасль в сентябре показала небольшой рост (+0,1 % г/г) после падения в июле-августе. Однако улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано снижением годовых темпов роста в других базовых отраслях - промышленности, транспорте, оптовой и розничной торговле.

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре.

Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6 % м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясопродукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	сзн.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,8	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	-0,1	2,2	4,8	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

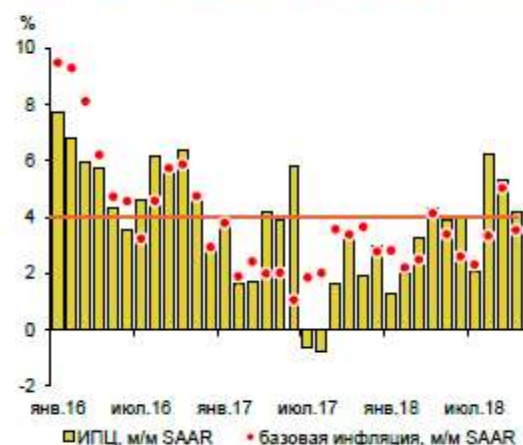
На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре.

В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24 % м/м SA с 0,39 % м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции. Кроме того, в октябре возобновилось снижение цен на персональные компьютеры, телерадиотовары, средства связи, чему способствовало укрепление рубля. В то же время совокупный вклад курсовой динамики в месячную инфляцию в октябре оценивается как слабopоложительный (вклад в годовую инфляцию составляет 0,5-0,7 п.п.).

В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле-августе цены снижались).

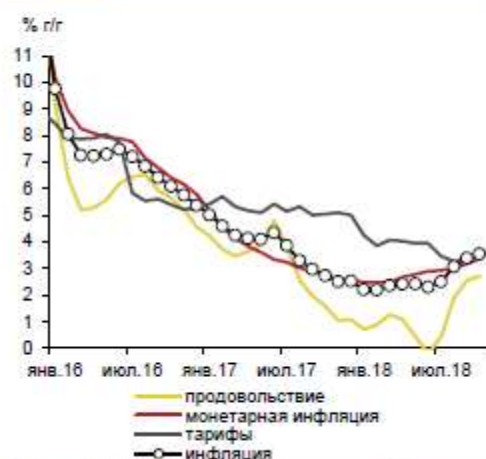
В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38 % м/м SA с 0,45 % м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6 % м/м SA в октябре с 1,9 % м/м SA месяцем ранее).

Рис. 17. Монетарная инфляция вновь опустилась ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Годовая инфляция незначительно ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

В сентябре возобновился отток ликвидности по бюджетному каналу (-148 млрд. рублей после +20 млрд. рублей в августе). Крупные налоговые платежи, обусловленные высокими ценами на нефть, не компенсировались операциями Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, которые приостановлены до конца года. Вместе с тем увеличение задолженности банков по операциям Федерального казначейства способствовало притоку ликвидности в банковский сектор (в общей сложности 457 млрд. рублей в сентябре по депозитам и репо).

Структурный профицит ликвидности в сентябре снизился на 0,3 трлн. рублей до 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При сохраняющемся профиците ликвидности в сентябре наблюдался рост задолженности отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств, что было связано с неравномерным распределением ликвидности в банковской системе.

Банк России в сентябре повысил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта, до 7,50 % годовых. В пресс-релизе по итогам заседания 14 сентября 2018 г. регулятор указал на возросшие инфляционные риски: прогноз по инфляции на конец 2019 года был пересмотрен в сторону увеличения (до 5-5,5%) с возвращением к целевому уровню 4 % лишь в 2020 году. На заседании Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне.

Вместе с тем доходности долгосрочных ОФЗ с середины октября стабилизировались вблизи 8,7 %, что ниже локальных пиков второй половине августа – начале сентября, обусловленных волатильностью на мировых рынках. Средняя ставка по ОФЗ на срок 10 лет в октябре снизилась до 8,6 % с 8,8 % в сентябре (в августе – 8,4 %).

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний.

Поддержку депозитной базе банков в сентябре оказывал приток корпоративных депозитов, который составил 269 млрд. рублей SA (с исключением сезонности и валютной переоценки).

В то же время сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения продолжил замедляться – до 23 млрд. рублей SA в сентябре по сравнению с 74 млрд. рублей SA в августе и 190 млрд. рублей SA в среднем за январь–июль (без исключения сезонного фактора помесечная динамика рублевых депозитов населения в августе и сентябре была отрицательной).

Вклады населения в иностранной валюте (с исключением валютной переоценки и сезонности) в сентябре снизились на 68 млрд. рублей SA по отношению к предыдущему месяцу (в августе – на 72 млрд. рублей SA). При этом отток валютных депозитов в августе и сентябре был существенно меньше, чем в апреле текущего года (237 млрд. рублей SA). Кроме того, снижение

розничных валютных депозитов в августе–сентябре было сопоставимо по масштабу со значениями, наблюдавшимися в отдельные месяцы 2017 года.

4.2 Обзор рынка недвижимости в г. Маркс.³

Сначала 2018 года в Саратовской области цена за квадратный метр жилья на вторичном рынке выросла на 2,9 процента. Таковы результаты мониторинга рынка за 11 месяцев этого года, проведенного порталом Domofond.

По данным экспертов, в январе 2018 года средняя стоимость квадратного метра жилья составляла 37 тысяч 925 рублей. В ноябре цена возросла до 39 тысяч 43 рублей.

Кроме того, цена за аренду однокомнатной квартиры возросла на 3,8 процента с 9 тысяч 899 рублей в январе до 10 тысяч 280 рублей в ноябре.

«Сильнее всего поднялись цены предложения вторичного жилья в Амурской области — на 9,6%. Второе место у Санкт-Петербурга (9,3%), а третье занял Хабаровский край, где стоимость квадратного метра выросла на 8,5%. (...) Снижение цен коснулось только четырех регионов. Наиболее сильное — в Ивановской области, но и здесь падение с января по ноябрь составило всего 0,5%. Чуть меньше упала стоимость «квадрата» в Республике Мордовия (на 0,4%), а в Челябинской и Калужской областях — на 0,2%», - отметили эксперты.

Цены на аренду жилья по сравнению с началом года снизились в девяти регионах: Брянской, Томской, Тамбовской, Курганской и Костромской областях, Хакасии, Северной Осетии, Чувашии и Кабардино-Балкарии.

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Саратовской области

(на конец квартала; рублей за один квадратный метр общей площади квартир)

	Первичный рынок жилья	Вторичный рынок жилья
2015		
I квартал	42276,08	41830,05
II квартал	41782,56	41381,03
III квартал	41647,32	40999,37
IV квартал	41303,42	40448,67
2016		
I квартал	40598,83	39854,21
II квартал	40297,88	39461,65
III квартал	40245,95	39089,87
IV квартал	40093,37	39048,84
2017		
I квартал	40591,83	38594,44
II квартал	40096,27	38039,90
III квартал	40495,41	38310,45
IV квартал	40745,05	38107,25
2018		
I квартал	37153,23	36040,63

³ <https://fn-volga.ru/news/view/id/94560>

5 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;
4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как

при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, оценщик определил, что наилучший и наиболее эффективный и единственно разрешенный вариант использования объектов оценки – является текущее использование.

5.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки

Обзор подходов к оценке.

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- *метод прямой капитализации;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав объем и качество доступной информации необходимой для

проведения оценки доходным подходом, а также имея, что объектом оценки являются жилые помещения, не предназначенные для получения дохода, а для проживания в них, и в виду состояние объекта оценки – требуется значительные капитальные вложения для эксплуатации, оценщик принял решение о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-3,5 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже аналогичной коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки, Оценщик принял решение о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих инвесторов не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{з.у.} + C_{в/з} - I_{нак},$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{з})$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

С_{зу} – рыночная стоимость прав на земельный участок;

С_{в./з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

И_{нак} – накопленный износ;

И_{физ} – физический износ;

Ифун – функциональный износ;
Иэ – экономический (внешний) износ.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Оцениваемый объект относится к категории встроенных помещений, а выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки, из рыночной стоимости всего здания в целом может привести к существенным погрешностям.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, а также из п. 24 а) ФСО №7, согласно которому затратный подход не рекомендуется применять в отношении частей объектов капитального строительства, например, нежилых помещений, оценщик принял решение о нецелесообразности использования данного подхода в рамках настоящего Отчета.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

В данном случае согласования результатов не требуется, так как оценка проводится только в рамках сравнительного подхода.

6 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были

проданы или включены в реестр на продажу. Справедливая стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости не доступна, ввиду чего в расчетах используется информация о ценах

Оценщик пришел к выводу о целесообразности рассмотрения рынка продаж объектов недвижимости, расположенных в г. Марксе Саратовской области. В результате выбрано 4 предложения о продаже объектов недвижимости. Подобранные объекты-аналоги расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв. м.

6.1 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

В таблице ниже представлены найденные объекты-аналоги.

Таблица 5.1 Описание аналогов объекта недвижимости

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 000 000,00 Р	920 000,00 Р	620 000,00 Р	1 050 000,00 Р
Цена за 1 кв. м., руб.	-	19 455,25 Р	17 523,81 Р	14 418,60 Р	14 788,73 Р
Общая площадь, кв. м.	59,3-93,6	51,4	52,5	43	71
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Юридические права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 239	Саратовская область, Маркс, 3-аводская ул., 1	Саратовская область, Маркс, ул. Кирова	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234
Состояние объекта	Не удовлетворительное	Среднее	Эконом	Эконом	Эконом
Этаж расположения	1, мансарда	3/3	1/2	2/2	2/2
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Источник информации		https://saratov.cian.ru/sale/flat/199435102/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/199171095/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/181323164/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/196003929/

6.2 Внесение корректировок в цены аналогов

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого объекта аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировка на торг.

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Корректировка применяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры под редакцией Лейфера Л. А. из Табл.197, стр.265: Для объектов аналогов вводится корректировка -6,3%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов¹⁶

Таблица 197

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

Корректировка на местоположение.

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру сравнения находятся в центре города. Корректировка не вводится.

Корректировка на площадь.

В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в диапазоне до 100 кв.м., следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж.

В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся на крайних этажах, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом.⁴

Таблица 5. Интервалы и срединные (наиболее типичные) значения относительных корректировок на уровень отделки квартир массового спроса вторичного рынка					
Уровень отделки аналога	Уровень отделки объекта оценки				
	нет	эконом	средний	выше среднего	«евро»
нет	1,00 ... 1,00	1,09 ... 1,20	1,20 ... 1,24	1,24 ... 1,28	1,28 ... 1,50
	1,00	1,15	1,22	1,26	1,39
эконом	0,83 ... 0,92	0,91 ... 1,10	1,03 ... 1,14	1,03 ... 1,17	1,07 ... 1,38
	0,88	1,00	1,09	1,10	1,23
средний	0,81 ... 0,83	0,88 ... 1,00	0,97 ... 1,03	1,00 ... 1,07	1,03 ... 1,25
	0,82	0,94	1,00	1,04	1,14
выше среднего	0,78 ... 0,81	0,85 ... 0,97	0,94 ... 1,00	0,97 ... 1,03	1,00 ... 1,21
	0,80	0,92	0,97	1,00	1,11
«евро»	0,67 ... 0,78	0,73 ... 0,94	0,80 ... 0,97	0,83 ... 1,00	0,85 ... 1,17
	0,73	0,84	0,89	0,92	1,00

В данном случае к объекту аналогу №1 принимается корректировка -18%, к аналогам №2 и №3 и №4 принимается корректировка -12%

Веса аналогов Окончательное решение о стоимости объекта принимается на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производится следующим образом: после введения поправок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги ранжируются, в соответствии с ранжированием каждому аналогу присваиваются веса по принципу «максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес». Итоговая стоимость оцениваемого помещения рассчитывается путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum B^m}, \text{ где}$$

Ст – откорректированная стоимость по аналогу;

Вт – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum B^m$ - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

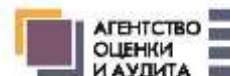
Таблица 6. Расчет справедливой стоимости, сравнительным подходом.

Наименование показателя/элемента сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19	фев.19
Площадь, кв. м	59,3-93,6	51,4	52,5	43,0	71,0
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 239	Саратовская область, Маркс, Заводская ул., 1	Саратовская область, Маркс, ул. Кирова	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234
Состояние объекта	Не удовлетворительное	Среднее	Эконом	Эконом	Эконом
Этаж расположения	1, мансарда	3/3	1/2	2/2	2/2
Цена предложения, руб.	определяется	1 000 000	920 000	620 000	1 050 000
Цена предложения, руб./кв. м		19 455	17 524	14 419	14 789
Источник информации		https://saratov.cian.ru/sale/flat/199435102/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/199171095/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/181323164/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/196003929/
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	19 455	17 524	14 419	14 789
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Описание корректировки	Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах собственности поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.				
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	19 455	17 524	14 419	14 789
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.				
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	19 455	17 524	14 419	14 789
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки	Условия продажи являются типичными для конкретного сегмента рынка жилой недвижимости для всех объектов аналогов, корректировка не вводится.				
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная	-	19 455	17 524	14 419	14 789

34 Номер отчета: 15/09/19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



величина стоимости, руб./кв. м					
Время продажи	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Описание корректировки	Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.				
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	19 455	17 524	14 419	14 789
Совершенная сделка или предложение	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. На основании данных Справочника оценщика Лейфера, 2018 оценщиком применена корректировка понижающая корректировка ко всем объектам-аналогам в размере -6,3% от суммы за кв. м.				
Корректировка, %	-	-6,30%	-6,30%	-6,30%	-6,30%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	18 230	16 420	13 510	13 857
Местоположение	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 239	Саратовская область, Маркс, Заводская ул., 1	Саратовская область, Маркс, ул. Кирова	Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234
Описание корректировки	В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги расположены в центре города, следовательно, корректировка не требуется.				
Корректировка, %	-	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	18 230	16 420	13 510	13 857
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Описание корректировки	В данном случае объект оценки и объекты-аналоги являются жилыми квартирами, следовательно корректировка не требуется.				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м		18 230	16 420	13 510	13 857
Этаж расположения	1, мансарда	3/3	1/2	2/2	2/2
Описание корректировки	В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги расположены на крайних этажах, следовательно, корректировка не требуется.				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	18 230	16 420	13 510	13 857

Площадь объекта, кв. м	59,3-93,6	51,4	52,5	43,0	71,0
Описание корректировки	В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в диапазоне до 100 кв.м. следовательно, корректировка не требуется.				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	18 230	16 420	13 510	13 857
Состояние объекта	Не удовлетворительное	Среднее	Эконом	Эконом	Эконом
Описание корректировки	Большое влияние на стоимость жилых помещений оказывает состояние отделки. В данном случае состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов разнятся, следовательно принимается корректировка				
Корректировка, руб.	-	-18,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная величина стоимости, руб./кв. м	-	14 948	14 449	11 889	12 194
Коэффициент вариации	10,9%				
Среднеарифметическое значение, руб.		24%	18%	18%	18%
Промежуточный показатель		0,693	0,769	0,769	0,769
Весовые коэффициенты		23%	26%	26%	26%
Цена с учетом удельного веса, руб.		3 454	3 704	3 047	3 126
Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м.	13 330				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

Наименование показателя	Показатель			
	квартира	Квартира	Квартира	квартира
Тип объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Кадастровый номер	64:44:010102:161	64:44:010102:126	64:44:010102:127	64:44:010102:121
Общая площадь, кв.м.	93,6	59,3	81,6	88,3
Этаж расположения	1	Мансарда	Мансарда	1
Адрес (местоположение)	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19
Справедливая стоимость 1 кв. м. квартиры, руб.	13 330	13 330	13 330	13 330
Справедливая стоимость квартиры, руб.	1 247 723	790 491	1 087 758	1 177 072
Справедливая стоимость квартиры, руб. (округ)	1 200 000	800 000	1 100 000	1 200 000
ИТОГО	4 300 000			

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 18 февраля 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

4 300 000

(Четыре миллиона триста тысяч) рублей

7 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

Сравнительный подход - наиболее объективно отражает стоимость недвижимости и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщик руководствовался Федеральным стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 8. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121	Не применялся	-	4 300 000	1,0	Не применялся	-	4 300 000
ИТОГО:							4 300 000

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение:

жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121, по состоянию на 18 февраля 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

Наименование показателя	Показатель			
	квартира	Квартира	Квартира	квартира
Тип объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Назначение	64:44:010102:161	64:44:010102:126	64:44:010102:127	64:44:010102:121
Кадастровый номер	93,6	59,3	81,6	88,3
Общая площадь, кв.м.	1	Мансарда	Мансарда	1
Этаж расположения	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19
Адрес (местоположение)	13 597	13 597	13 597	13 597
Справедливая стоимость 1 кв. м. квартиры, руб.	1 247 723	790 491	1 087 758	1 177 072
Справедливая стоимость квартиры, руб.	1 200 000	800 000	1 100 000	1 200 000
Справедливая стоимость квартиры, руб. (округ)	4 300 000			
ИТОГО				

.

8 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки право собственности на: квартиру, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5, кадастровый номер:64:44:010102:161; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12, кадастровый номер:64:44:010102:126; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 81,6 кв. м., этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13, кадастровый номер:64:44:010102:127; квартиру, назначение: жилое, общая площадь 88,3 кв. м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19, кадастровый номер:64:44:010102:121, по состоянию на 15 декабря 2019 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

Наименование показателя	Показатель			
	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Кадастровый номер	64:44:010102:161	64:44:010102:126	64:44:010102:127	64:44:010102:121
Общая площадь, кв.м.	93,6	59,3	81,6	88,3
Адрес (местоположение)	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.5	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.12	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.13	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д.18, кв.19
Справедливая стоимость квартиры, руб.	1 200 000	800 000	1 100 000	1 200 000
ИТОГО, руб.	4 300 000			

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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.

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки и аудита»

Оценщик




Олейников В.А.

Галухина М.В.

18 февраля 2019 г.

9 Подтверждение качества оценки.

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10 Используемые материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Данные "СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА" 2017 г..
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

11 Приложение I – информация об объектах-аналогах

Аналоги

← → ↻ <https://saratov.cian.ru/sale/flat/199435102/>

2-комн. квартира, 51,4 м²

Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 239 [На карте](#)

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↑](#)
[🖨](#)
[🔍](#)
[⚠️ Пожаловаться](#)

[Ипотекой от ЦИАН](#)
 Узнать решение за 10 минут

Эта квартира в кредит с

1 000 000 ₽ 19 455 ₽/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 986 980-18-10

[SMS доставлены на бдддд, звоните](#)
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



13 фото

Общая 51,4 м² Жилая 33 м² Кухня 7 м² Этаж 3 из 3

Просторная квартира улучшенной планировки в г.Маркс. Квартира на две стороны, сделан косметический ремонт. В собственности более 5 лет, возможна продажа по ипотеке, мат. капиталу. Торг реальному покупателю.

ПРО: Цитадель-Pro
Агентство недвижимости
Еще 284 объекта



Мужские брифы Calvin Klein Акция!
Любые 5 трусов 1490 руб.
100+ расцветок! Хлопок!
Доставка по Москве. Жмите!
calvinsale.ru
Москва



Мужские трусы Calvin Klein Акция!
Любые 5 трусов 1490 руб.
100+ расцветок! Хлопок!
Доставка по Москве. Жмите!
calvinsale.ru
Москва

<https://saratov.cian.ru/sale/flat/199435102/>

← → ↻ <https://saratov.cian.ru/sale/flat/199171095/>

3 янв, 10:15 25 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 52,5 м²

Саратовская область, Маркс. Заводская ул. 1 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

Оформи **Ипотеку онлайн**
10 банков за 10 минут
[Узнай решение](#)

920 000 ₽ 17 524 ₽/м²

[Покупайте в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 909 339-83-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 21420953



7 фото



Общая	Этаж	Построен
52,5 м²	2 из 2	1965

продается 3х комнатная квартира от собственника. Рядом два садика школа пятерочка.

Купить мужские трусы Calvin Klein!
Найдете дешевле - набор в подарок. Гарантия возврата! Сертификаты качества! Успейте!
defrank.ru
Москва

Яндекс Директ

Купить мужские трусы Calvin Klein!
Найдете дешевле - набор в подарок. Гарантия возврата! Сертификаты качества! Успейте!
defrank.ru
Москва

Яндекс Директ

<https://saratov.cian.ru/sale/flat/199171095/>

15 янв, 07:38 165 просмотров, 0 за сегодня

2-комн. квартира, 43 м²

Саратовская область, Маркс, ул. Кирова [На карте](#)

❤ В избранное



🚩 Пожаловаться

Эта квартира
в кредит с

Ипотекой
от ЦИАН

Узнай решение
за 10 минут



📷 7 фото



Общая
43 м²

Жилая
31 м²

Кухня
12 м²

Этаж
2 из 2

Немецкий кирпичный дом с деревянной пристройкой в самом центре Маркса на улице Кирова. Квартира на 2 этаже. Свое отопление (газовая печь). Холодная вода, есть возможность сделать в доме слив и туалет, есть свой подвал и место под огород. Из шести соседей живут только трое. До пляжа 10 минут ходьбы. Рядом медицинский колледж, музыкальный колледж, школа, детский сад, парк. Один собственник. Чистая продажа

620 000 ₽ ↓ 14 419 ₽/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа

+7 906 307-41-24

+7 845 237-41-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Куратор

Агентство недвижимости

На рынке с 2004 года

[Еще 4 объекта](#)

К



Недвижимость Кипра ×
от 22,5 млн ₽

Семинар 28.02. Семинар 28.02. Более 5000 объектов недвижимости. Без НДС.
kf-cyprus.ru
Москва

Яндекс Директ



Мужские брифы Calvin Klein ×
Klein Акция!

Любые 5 трусов 1490 руб.
100+ расцветок! Хлопок!
Доставка по Москве. Жмите!
calvinsale.ru
Москва

Яндекс Директ

Lightshot

<https://saratov.cian.ru/sale/flat/181323164/>

← → ↻ <https://saratov.cian.ru/sale/flat/196003929/>

12 ноя, 16:46 47 просмотров, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 71 м²

Саратовская область, Маркс, ул. Куйбышева, 234 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

Оформи **Ипотеку онлайн**
10 банков за 10 минут
[Узнай решение](#)



6 фото



Общая **71 м²** Этаж **1 из 4** Построен **2000**

3х комн. квартира район 18 училища, фото реальные

1 050 000 ₽ ↑ 14 789 ₽/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)
[Следить за изменением цены](#)
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 917 208-82-13
+7 927 125-10-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 14084555
Еще 5 объектов



Встроенные пылесосы Beam Electrolux
Эксклюзивный дилер в РФ!
Продажа и монтаж систем пылесосов Beam Electrolux!
beam.ru
Москва



Мужские брифы Calvin Klein Акция!
Любые 5 трусов 1490 руб.
100+ расцветок! Хлопок!
Доставка по Москве. Жмите!
calvinsale.ru
Москва

<https://saratov.cian.ru/sale/flat/196003929/>

12 Приложение II – документы Оценщиков







13 Приложение I – документы Заказчика



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от
05.09.2014 №09/2014-01/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН:
7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование
регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата,
КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 88,3 кв.м, этаж 1,
адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18,
кв.19

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:121

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"
сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-093

Регистратор

Лукинова С.И.

(подпись)



64-АД

395870





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от
05.09.2014 №09/2014-02/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН:
7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование
регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата,
КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 93,6 кв.м, этаж 1, адрес
(местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.5

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:161

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"
сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-094

Регистратор

Куликова И.В.



(подпись)

64-АД 430784





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от
05.09.2014 №09/2014-02/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН:
7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование
регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата,
КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 59,3 кв.м, этаж мансарда, адрес
(местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.12

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:126

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"
сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-096

Регистратор

Куликова И. В.



64-АД 430786





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"23" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор уступки прав (цессии) по кредитному договору от 05.09.2014 №09/2014-01/ИСХ

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Инвест-Связь-Холдинг", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107, дата гос.регистрации: 22.07.1998, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Земледельческий, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 81,6 кв.м, этаж мансарда, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г.Маркс, ул.Коммунистическая, д.18, кв.13

Кадастровый (или условный) номер: 64:44:010102:127

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-01/519/2014-092

Регистратор

Лукьянова Е.В.



64-АД 395871





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв. №	05	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10005
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 сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "18"

июля

2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



Толпегин А.В.
(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Махмудов Равиль Хусанович	паспорт серия 83 13 № 885231	Договор купли продажи недвижимости от 14.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Кварт	№ на	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчета площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
A	05	1	1		помещение	$8,62 \times 7,73 + 3,02 \times 3,37 + 1,17 \times 1,55 - 0,30 \times 0,30 \times 2$			80,0		2,9		
A	05	2	1		помещение	$5,06 \times 2,68$			13,6		2,9		
Итого площади жилая и общая							0,0		93,6				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»



Трембач Л.Н.

Толпегин А.В.

м.п.

КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, 18 - 00

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	1
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	93,6	Полная площадь (кв. м.)	93,6
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	93,6
Средняя высота (м.)	2,9	Функциональный объем	271

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Прокаты	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубль)	6 940
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	572369
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	572369

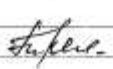
VII. Балансовая стоимость квартиры.

Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

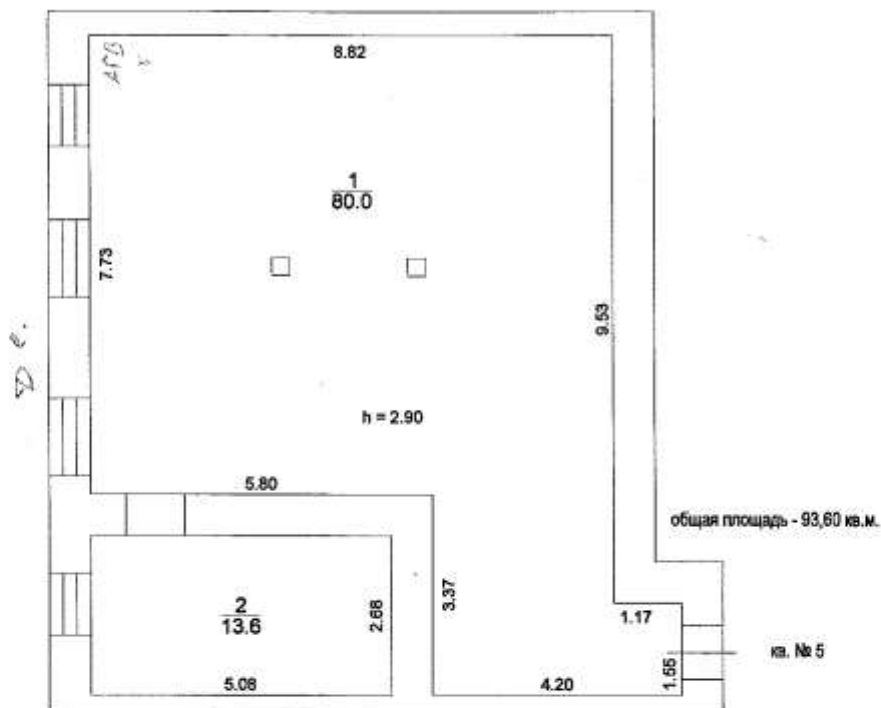
VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроеном, нежилом помещ.	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
22.09.2009	Алейникова О. В.		Алейникова Л.Б.	
18.07.2013	Трембач Л. Н.		Алейникова Л.Б.	

коммунально-склад, 18.05



Марксовское отделение
Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Начальник 18.07.2013	Топлегин А.В.		Позтажний план квартиры	Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 5	Лист - 1
Проверил 18.07.2013	Алейникова Т.Б.				Листов - 1
Техник 18.07.2013	Трембач Л.Н.				Масштаб 1: 100

45





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Помещение
(вид объекта учета)

_____ Квартира
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв. №	13	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10013
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 сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "23"

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



Толпегин А.В.
(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Егорова Юлия Викторовна	паспорт серия 63 03 № 082410	Договор купли продажи недвижимости от 15.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Кварт	На на	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчета площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
А	13	1	0	мансарда	помещение	$8,40 \times 4,48 + 0,57 \times 1,06$			38,2		3,25		
А	13	2	0	мансарда	помещение	$8,97 \times 4,84$			43,4		3,25		
Итого площади жилая и общая							0,0		81,6				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП

«Ростехинвентаризация-Федеральное



Григорьев Л.Н.

Григорьев А.В.

м.п.

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	0
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	81,6	Полная площадь (кв. м.)	81,6
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	81,6
Средняя высота (м.)	3,25	Функциональный объем	265

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Просы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	6 050
Инфляционный коэффициент	62,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	498967
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	498967

VII. Балансовая стоимость квартиры.

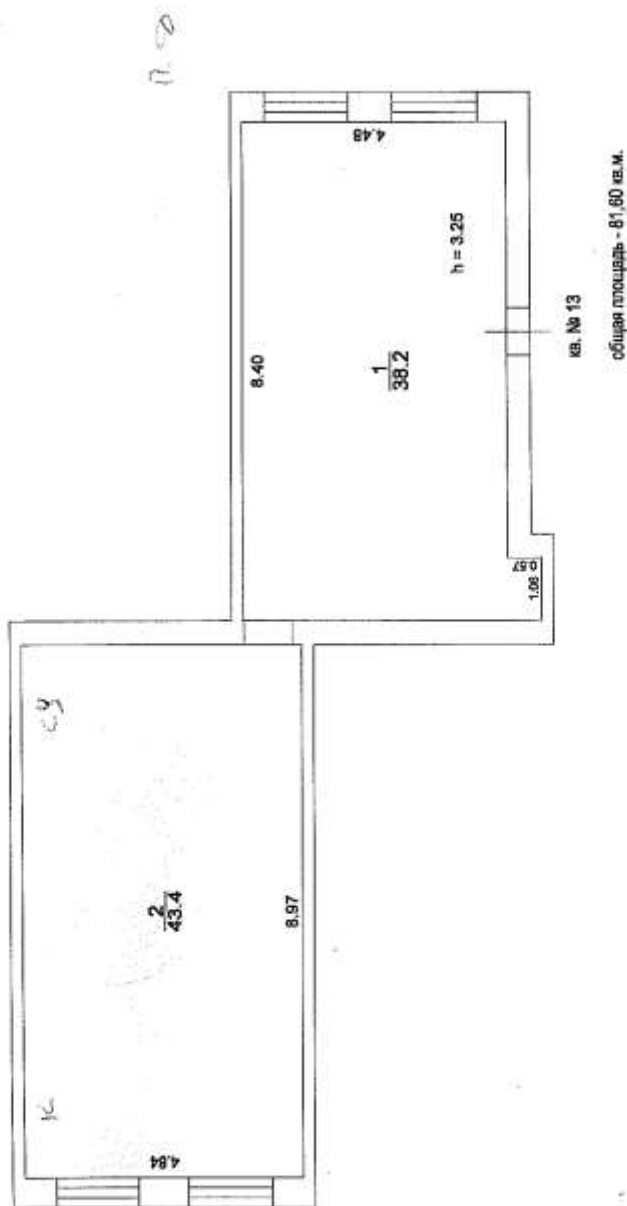
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ.	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
15.09.2009	Воронина О.В.		Алейникова Л.Б.	
23.07.2013	Трембач Л. Н.	<i>Л. Н. Трембач</i>	Алейникова Л.Б.	<i>Л. Б. Алейникова</i>



Марковское отделение
Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Постажный план
квартиры

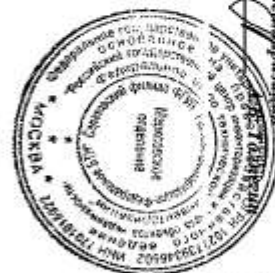


Начальник	Толмачев А.В.
Проверил	Алейников Д.А.
Техник	Трембан Д.П.

23.07.2013	
23.07.2013	
23.07.2013	

Лист - 1
Листов - 1
Масштаб 1:100

Саратовская область,
г. Марат, ул. Коммунистическая,
д. 18, кв. 13



Прошито, прошито, прошито, прошито
Код-во 3 1000 лист(ов)
Начальник Марковского отдела Саратовского
филиала ФГУП «Ростехнический регулятор»
Федеральное БТИ

1. Копия паспорта
59,2

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКСОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(код объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв. №	12	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10012
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 сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "18"

июля

2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



52

(Толтегин А.В.
(Фамилия И.О.))

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Пресоустанавливающий документ	Доля
Махмудов Равиль Хусанович	паспорт серия 63 13 № 885231	Договор купли продажи недвижимости от 22.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Кварт	№ на	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчета площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самостоятельной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
А	12	1	0	мансарда	помещение	8,99*6,27+1,44*2,05			59,3		3,24		
Итого площади жилая и общая							0,0		59,3				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГБУ
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»



Трембач Л.Н.

Толпегин А.В.

м.п.

коммунальная, 15 - 12

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	0
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	59,3	Полезная площадь (кв. м.)	59,3
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	59,3
Средняя высота (м.)	3,24	Функциональный объем	192

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	Деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	4 397
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	362638
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	362638

VII. Балансовая стоимость квартиры.

Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ.	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
15.09.2009	Воронина О.В.		Алейникова Л.Б.	
18.07.2013	Трембач Л. Н.		Алейникова Л.Б.	

кв. № 12
общая площадь - 59,30 кв.м.

Марковское отделение Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"			
Начальник 18.07.2013	Толпегин А.В.	М.П.	Позтажный план квартиры
Проверил 18.07.2013	Алейникова Л.Б.		
Техник 18.07.2013	Трембан Л.Н.	<i>Л.Н. Трембан</i>	
			Саратовская область, г. Марк., ул. Коммунистическая, д. 15, кв. 12 Лист - 1 Листов - 1 Масштаб 1: 100

Номер отчета: 15/09/19А

Заказчик: 000 УК "Надежное управление"

Исполнитель: 000 «Агентство оценки и аудита»

Прочитано, пронумеровано, свершено печатью
Код-во 3 (м.п.)
Начальник Марского отдела Суряковского
Филиала ФГУП «Ростехинесурстрация»
Федеральное БТИ





Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

МАРКОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Помещение
(вид объекта учета)

_____ Квартира
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Марковский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Маркс
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Маркс
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммунистическая
Номер дома	18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв. №	19	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:422:002:000000180:А:10019
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 сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "23"

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.



Толпегин А.В.
(Фамилия И.О.)

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
Егорова Юлия Викторовна	паспорт серия 63 03 № 092410	Договор купли продажи недвижимости от 15.03.2013	1/1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Кварт	№ на	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчета площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
A	19	1	1		коридор	3,18*2,02		6,4	6,4		2,95		
A	19	2	1		помещение	8,79*5,95+2,08*5,45+5,41*2,07+0,70			75,6		2,95		
A	19	3	1		помещение	3,24*1,96			6,4		2,95		
Итого площади жилая и общая							0,0		88,3				

Примечания:

Расхождение площадей обусловлено уточнением данных при проведении технической инвентаризации и сносом перегородок. Изменение площади не связано с изменением внешних границ объекта.

Исполнитель :

Начальник Марковского отделения
Саратовского филиала ФГУП
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»



Трембач Л.Н.

Толпегин А.В.

М.П.

III. Т

Этаж
Число
Общая
Жилая
Средняя

IV. С

№
1
2
3
4
5
6
7
8
9

V. I

Элементы
Водоснабжение
Газоснабжение
Отопление
Напольное покрытие
Канализация
Ванная
Лифт
Телевизионная
Музыкальная

VI.

Восстановительная
Информационная
Восстановительная
Информационная

VII.

Восстановительная
Информационная

VIII

Восстановительная
Информационная

IX.

Данные
Восстановительная
Информационная

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	2	Этаж, на котором расположена квартира	1
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	0
Общая площадь (кв. м.)	88,3	Полезная площадь (кв. м.)	88,3
Жилая площадь (кв. м.)	0,0	Вспомогательная площадь (кв. м.)	88,3
Средняя высота (м.)	2,95	Функциональный объем	260

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	кирпичный ленточный
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	железобетонные+деревянные
4	Крыша	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы	пластиковые, металлические, деревянные
7	Отделочные работы	обычная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствует выбранному образцу
9	Прочие работы и печное отопление	соответствует выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	нет
Газоснабжение	есть
Отопление	индивидуальное
Напольная электроплита	нет
Канализация	есть
Ванна (душ)	отсутствует
Лифт	нет
Телефон	нет
Мусоропровод	нет

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	6 547
Инфляционный коэффициент	82,4739
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	539957
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	539957

VII. Балансовая стоимость квартиры.

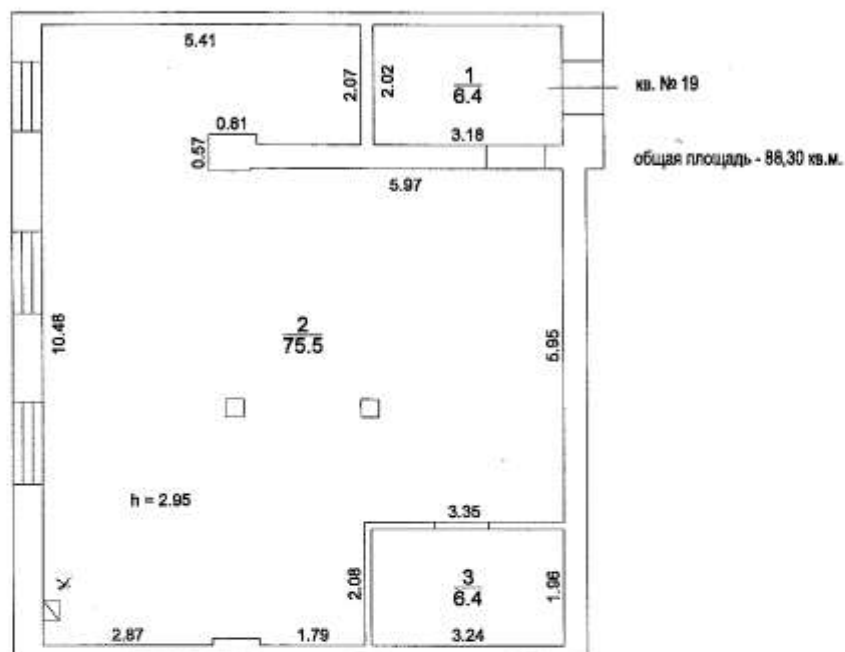
Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	жилой дом со встроен. нежил. помещ	2008	0	2	1

IX. Сведения об обследовании объекта

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
15.09.2009	Воронина О.В.		Алейникова Л.Б.	
23.07.2013	Трембач Л. Н.	<i>Л.Н. Трембач</i>	Алейникова Л.Б.	<i>Л.Б. Алейникова</i>



**Марксовское отделение
Саратовского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"**

Начальник 23.07.2013	Толпегин А.В.		Позтажный план квартиры	
Проверил 23.07.2013	Алейникова Л.С.			
Техник 23.07.2013	Трембач Л.Н.			
60			Саратовская область, г. Маркс, ул. Коммунистическая, д. 18, кв. 19	Лист - 1
				Листов - 1
				Масштаб 1: 100

