

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 268/21

ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

квартиры, расположенной по адресу: Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им.
Успенского, д 14, кв 31

Дата экспертизы: 21 мая 2021 года.

Дата составления Заключения: 24 мая 2021 года.

Заказчик: Папенин Андрей Дмитриевич

Исполнитель: ЧПО Птушко Е.В.

Волгоград 2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ВРЕМЯ И МЕСТО ПРОИЗВОДСТВА ЭКСПЕРТИЗЫ.....	4
ПАПЕНИН АНДРЕЙ ДМИТРИЕВИЧ	4
ПАСПОРТ 1806 945353 ВЫДАН КИРОВСКИМ РОВД Г. ВОЛГОГРАДА ОТ 07.04.2007Г.....	4
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ:.....	4
1.4.СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТОМ УЧРЕЖДЕНИИ:.....	4
1.5. ВОПРОС, ПОСТАВЛЕННЫЙ ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ:.....	4
РАЗДЕЛ 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	5
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	5
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	22
РАЗДЕЛ 3. ВЫВОДЫ.....	23
ПРИЛОЖЕНИЕ	24
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ	25
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ	26
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	29

Частнопрактикующий оценщик
Птушко Елена Валентиновна, 400078 г. Волгоград, ул. Базарова 10-50
ВОЛГОГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8621 ПАО СБЕРБАНК кор./счет 30101810100000000647
БИК 041806647 КПП 344402001 ИНН банка 7707083893 счет получателя
40817810211002325947

г. Волгоград

24 мая 2021 года.

Объект экспертизы:

определение рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу:
Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31.

Вывод:

рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31, без учета ремонта, с учетом округления:

1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей.

С уважением

Птушко Е.В.

Заключение эксперта

РАЗДЕЛ 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Время и место производства экспертизы

- 21 мая 2021 года – дата экспертизы

-24 мая 2021 года - обработка результатов исследования и составление заключения.

1.2. Заказчик экспертизы:

Папенин Андрей Дмитриевич

Паспорт 1806 945353 выдан Кировским РОВД г. Волгограда от 07.04.2007г.

1.3. Сведения об эксперте:

Птушко Елена Валентиновна– судебный строительный эксперт.

Имеет диплом о профессиональной переподготовки регистрационный номер 0621-СЭС от 11.06.2014г. выдан ЧОУ ВО Южный институт менеджмента «Судебная строительно- техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости».

Имеет высшее образование, Волгоградский государственный университет по специальности «Физика», специализация «Физические и физико- химические методы криминалистической экспертизы».

Имеет профессиональное образование оценщика, Диплом о профессиональной переподготовки ПП-1 № 575477 от 20.03.2010 г. - оценка стоимости предприятия (бизнеса) окончила Институт Профессиональной Оценки.

Квалификационный аттестат №009603-1 в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Недвижимости» выдан 12 апреля 2018г.

Член некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Межрегиональный Союз Оценщиков», за № 0862 от 27.07.11г

Страховая Акционерная Компания Энергогарант Волжский Региональный Филиал, полис №163700-035-000044, сроком действия с 24 мая 2021 г. по 21 июля 2021 г., страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Стаж работы в области оценочной деятельности – с 2010г.

1.4.Сведения об экспертом учреждении:

Наименование организации	Частнопрактикующий оценщик Птушко Елена Валентиновна
Реквизиты	ИНН 340101672387 400078 г. Волгоград, ул. Базарова 10-50 ВОЛГОГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8621 ПАО СБЕРБАНК кор./счет 30101810100000000647 БИК 041806647 КПП 344402001 ИНН банка 7707083893 счет получателя 40817810211002325947

1.5. Вопрос, поставленный перед экспертом:

Установить рыночную стоимость квартиры, расположенной по адресу: Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31, без учета ремонта,.

1.6. Объект исследования: рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31 без учета ремонта.

1.7. Материалы, представленные эксперту для проведения исследования:

-Свидетельство о государственной регистрации права 34АА№756150 от 29.01.2009 г. Дата регистрации: 29.01.2009 г. Номер регистрации: №34-34-01/024/2009-8

- Свидетельство о государственной регистрации права 34АА№431828 от 19.02.2008 г. Дата регистрации: 19.02.2008 г. Номер регистрации: №34-34-01/026/2008-322

- Свидетельство о государственной регистрации права от 10.05.2016 г. Дата регистрации: 10.05.2016 г. Номер регистрации: №34-34/001-34/001/005/2016-447/2.

- Договор дарения 12.01.2009 г.
- Договор дарения 12.01.2009 г.
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) от 26.10.2007 г.

1.8. Использованная литература:

Гражданский кодекс.

Градостроительный кодекс.

Земельный кодекс.

Жилищный кодекс.

Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (№73-ФЗ от 31.05.2001г.)

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства».

СП 52.13330.2011 "Естественное и искусственное освещение".

СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные».

СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные».

Временные методические рекомендации по производству судебных строительно-технических экспертиз по гражданским делам. Москва, 1987 г.

Федеральный Закон "О Государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 5 июня 2001 года.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.

Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре"

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля 2005 г.) Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года. Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года.

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" (с изменениями от 21 июля 2005 г.).

РАЗДЕЛ 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Расчет рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: , Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31, без учета ремонта.

Исследование проводится методом сравнения представленной технической и правовой документации, с действующими нормативными требованиями в области гражданского строительства и эксплуатации строений, сооружений в градостроительной сфере. Визуальный осмотр квартиры производился.

ПО ВОПРОСУ

Установить рыночную стоимость квартиры, расположенной по адресу:

Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31, без учета ремонта.

Количественные и качественные характеристики объекта приведены на основании технических документов, предоставленных заказчиком.

Таблица 1.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на объект	Право собственности
Собственники	Папенин Андрей Дмитриевич – ¼ доли Репина Евгения Михайловна – ¼ доли Репина Ольга Николаевна – 2/4 доли
Правоустанавливающие	Свидетельство о государственной регистрации права

Показатель	Описание или характеристика показателя
документы	34АА №756150 от 29.01.2009 г. Дата регистрации: 29.01.2009 г. Номер регистрации: №34-34-01/024/2009-8 Свидетельство о государственной регистрации права 34АА №431828 от 19.02.2008 г. Дата регистрации: 19.02.2008 г. Номер регистрации: №34-34-01/026/2008-322 Свидетельство о государственной регистрации права от 10.05.2016 г. Дата регистрации: 10.05.2016 г. Номер регистрации: №34-34/001-34/001/005/2016-447/2 Договор дарения 12.01.2009 г. Договор дарения 12.01.2009 г.
Обременения	ипотека
Текущее использование	жилое
Характеристика рыночной стоимости жилого строения без права регистрации проживания	
Почтовый адрес	Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31
Объект	квартира
Тип	жилой дом
Материал наружных стен	кирпич
Год постройки	1966
Физический износ здания	По техническому паспорту – 27% Расчетный по сроку жизни – % (см. ниже) $\text{Ифиззд} = \text{ЭВ} / \text{СЭЖ} * 100\%$, где: Ифиззд - физический износ здания (процент износа от восстановительной стоимости) %; ЭВ - эффективный возраст, лет; СЭЖ – срок экономической жизни (75% от типичного срока экономической жизни ¹), лет. $\text{Ифиззд} = (2021-1966)/(150*0,75)*100\% = 48,9 \%$
Группа капитальности	I
Дополнительные улучшения	-
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается.

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Этаж расположения	четвертый
Площадь общая без учета/с учетом площади балкона (лоджии)/веранды, кв. м.	41,3 м2
Площадь жилая, кв.м	25,2 м2
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	Две – 18,0/7,2
Площадь кухни, кв. м	5,6
Санузел	3,2

¹Иванов В.В. Мерзликина Г.С. "Оценка недвижимости", учеб.пособие, ВолгГТУ, Волгоград 2004г.

Высота потолков, м	2,9
Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м.	Коридор – 1,9
Вид из окон	Квартира имеет двухстороннюю ориентацию окон.
Дополнительные системы безопасности	Металлическая дверь при входе в подъезд; домофон.
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Качество внутренней отделки	Экономный ремонт в данной экспертизе исследуем объект без учета ремонта
Необходимость проведения ремонтных работ	Нет
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет
Ветхость и аварийность здания	Здание не является ветхим и аварийным.
Данные о перепланировке	Имеется перепланировка 1. Демонтирована перегородка между помещениями №5 и №6. 2. Демонтированы встроенные шкафы (помещения №7 и №8) 3. Заделан дверной проем между помещениями №4 и №6. Несущие стены не затронуты. Возможность согласования – имеется. Затраты на перепланировку – 25 000 р. ²
Дополнительная существенная информация	Кровля здания находится в исправном состоянии.
Внутренняя отделка и оборудование помещений	Отделка потолков – потолочная плитка, побелка, отделка стен - обои, плитка, Полы - линолеум, плитка
Проемы:	Оконные –пластиковые Дверные - деревянные
Вид отопления	От квартальной котельной
Наличие: водопровода горячего водоснабжения газоснабжения электроснабжения (тип проводки), канализации вентиляции балкон/лоджия лифт мусоропровод	От городской центральной сети От колонки Центральное Проводка скрытая Сброс в городскую сеть Естественная Балкон Нет Нет

2.2. Анализ местоположения объекта экспертизы

Местоположение и транспортная обеспеченность объекта.

Объект экспертизы расположен Волгоградская область, г.Волгоград, в зоне жилой застройки.

Подъезды к дому организованы. Транспортная обеспеченность оценивается как высокая, расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта около 100 м.

² <http://garantiya34.ru/>

Зонирование, типы землепользования, застроенность окружения, типичное использование окружающей недвижимости.

Окружающая застройка: многоквартирные жилые дома. В окружающей жилой застройке выполнены стандартные виды благоустройства: озеленение, проезды.

Развитость инженерной инфраструктуры.

Территория, прилегающая к оцениваемому объекту, обладает развивающей инженерной инфраструктурой.

Экологическое состояние (локальное)

На территории рассматриваемого района не располагаются производства, дающие вредные выбросы в атмосферу. Регулярные обследования специалистами отдела окружающей среды, проводимые на территории объекта оценки, показывают, что фактические выбросы в атмосферу не превышают предельно допустимых уровней и отвечают требованиям комитета охраны природы.

Социальная инфраструктура. В данном районе социальная инфраструктура развита отлично в пешей доступности школа, детский сад, банки, магазины и почтовое отделение.

Выводы: Использование объекта экспертизы для индивидуального проживания и сдачи в аренду наиболее оптимально.

2.3. Анализ рынка

((источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_iyul_2020_goda.html;

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflatsii_za_avgust_2020_goda.html)

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.



В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.



В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

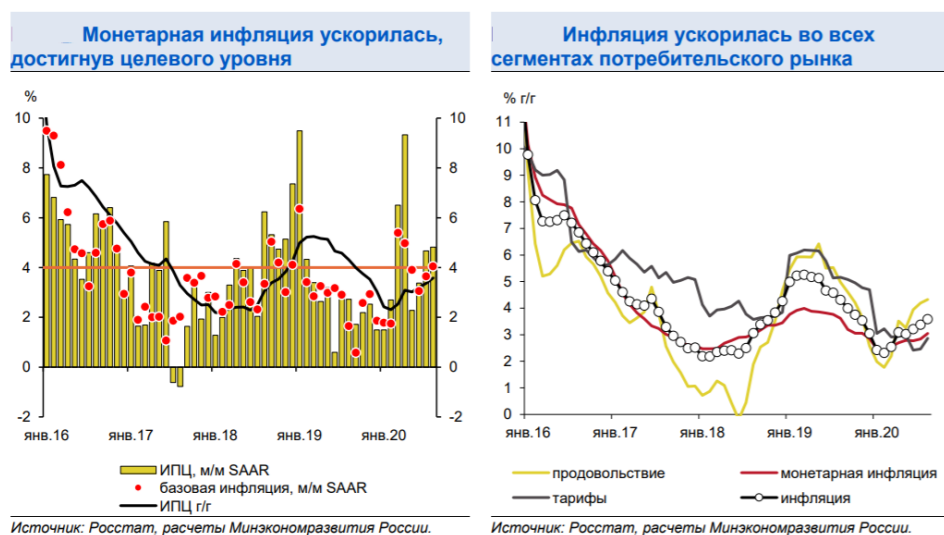
По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле). Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.

Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давление на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.



Индикаторы инфляции

	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,4	3,2	3,0	3,1	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,2	0,3	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,2	0,7	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,8	-0,1	0,2	0,2	1,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,2	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,1	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-

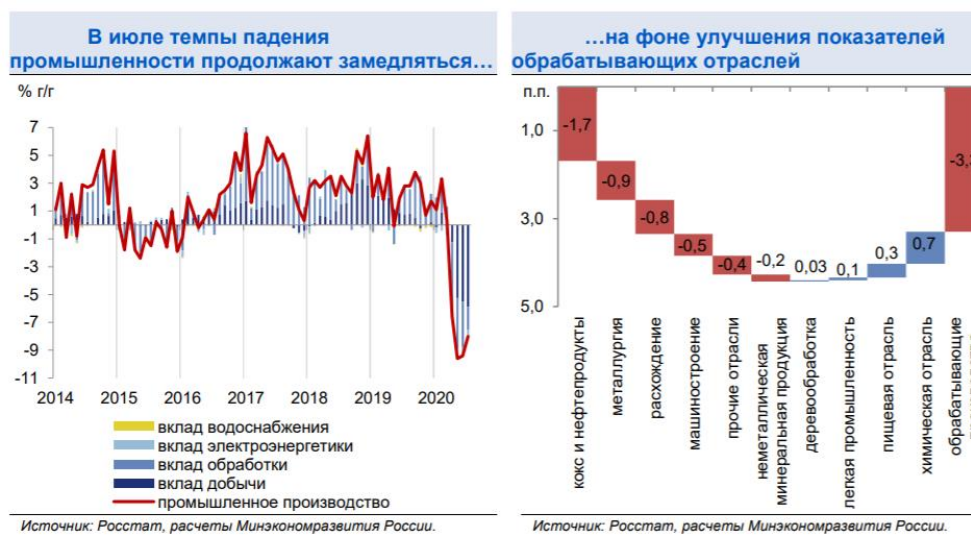
*оценка Минэкономразвития России

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %г/г в июне (максимальное падение в апреле – на -10,0% г/г). Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9%г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 % во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20). Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности. В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа.

В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась – до -8,0 % г/г (-9,4 % г/г месяцем ранее).



Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6–12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Обзор рынка жилой недвижимости Волгоградской области

(<https://volgograd.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>;

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/119871/>)

В Волгоградской области за полгода введено более 330 тыс. кв.м жилья, что на 9% больше показателя за аналогичный период прошлого года, сообщили в среду в пресс-службе Минстроя России.

"По итогам первого полугодия 2020 года на территории региона введены 333 тыс. кв.м жилья (рост на 9% по сравнению с аналогичным периодом 2019-го), в том числе 156 тыс. кв.м – многоквартирные дома (рост на 11% по сравнению с 2019-м)", — говорится в сообщении.

В ведомстве отметили, что в регионе принят ряд решений, упрощающих доступ застройщикам к государственным услугам, что существенно снизило стоимость и сократило сроки возведения жилья.

Кроме того, в волгоградском регионе с 2014 года реализуется комплексный подход жилищного строительства: в проекты сразу закладываются вопросы возведения подъездных путей, благоустройства, создания парковочных мест и другой необходимой жителям инфраструктуры.

"Наведение порядка позволило уйти от точечной застройки", — подчеркнули в Минстрое.

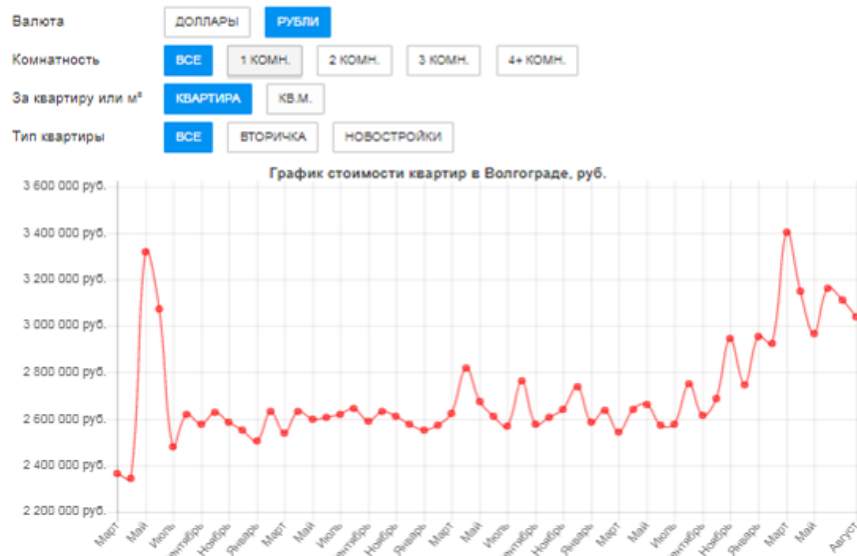
Ниже приведены данные на вторичном рынке жилой недвижимости г. Волгоград за август 2020 г.:

Средняя стоимость в динамике за последний год

3 037 818 руб. - Средняя стоимость квартиры в Волгограде за август 2020
-2% относительно июля

54 422 руб. - Средняя стоимость кв. м в Волгограде за август 2020
-1% относительно июля

Стоимость квартиры в Волгограде в динамике за последний год



Однокомнатная – 1 949 020 руб., за месяц показатель изменился на -2 %;
Двухкомнатная – 2 571 085 руб., где средняя цена изменилась на 3 %;
Двухкомнатная – 3 326 505 руб., где показатель стоимости изменился на 1 %;
Четырех- и многокомнатная – 4 286 992 руб., средняя цена изменилась на 2 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 2 352 122 руб., за месяц показатель изменился на -12 %;
Двухкомнатная – 3 302 518 руб., где средняя цена изменилась на 6 %;
Двухкомнатная – 4 725 659 руб., где показатель стоимости изменился на 8 %;
Четырех- и многокомнатная – 8 304 870 руб., средняя цена изменилась на -14 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Волгоградской области, изменение к августу 2020 г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к августу	Ср.стоимость за м²	Изменение к августу	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Волгоград	3 852 346	-1,56%	55 378	-3,13%	2 150 571	56 091	2 936 802	54 227	4 026 082	52 949
Волжский	2 205 077	-4,81%	41 930	-9,66%	1 305 413	42 380	2 034 014	40 217	2 676 095	45 222
Камышин	1 445 039	7,46%	27 489	3,92%	902 320	29 375	1 293 125	28 156	1 682 629	26 801
Михайловка	1 926 939	1,83%	38 602	-2,66%	1 103 179	35 602	1 436 676	32 357	2 433 082	47 182
Краснослободск	1 970 568	-14,48%	36 801	-2,65%	1 784 388	39 611	1 710 860	34 629	2 187 458	37 508
Фролово	1 358 175	1,84%	26 659	2,37%	786 062	26 437	1 260 690	26 717	1 254 106	21 678
Урюпинск	1 970 423	8,32%	38 726	-18,48%	1 108 232	35 555	1 734 760	43 142	1 993 211	32 069
Котово	983 571	3,85%	18 574	2,41%	565 725	17 761	891 766	20 506	1 007 295	17 658
Калач-на-Дону	1 843 224	-12,48%	29 206	0,29%	889 276	29 070	1 352 266	29 627	1 781 352	29 248
Дубовка	1 211 818	13,08%	26 612	10,78%	969 657	31 630	1 336 071	30 734	1 069 576	20 342
Городище	1 725 080	3,64%	37 101	-5,72%	1 064 557	29 247	2 385 602	44 954	нет данных	нет данных
Палласовка	847 831	45,88%	17 291	38,31%	526 011	15 628	1 152 158	22 817	1 321 006	23 692
Новоаннинский	1 467 375	0,41%	33 198	-21,33%	1 015 103	33 839	нет данных	нет данных	1 979 586	32 557
Ленинск	702 443	10,67%	15 421	6,26%	594 024	17 115	638 333	14 817	874 971	14 332
Котельниково	2 188 328	5,4%	41 721	-3,67%	1 454 912	44 251	1 705 770	38 068	2 987 111	47 332
Николаевск	1 940 981	-41,24%	44 353	-49,42%	3 286 058	83 337	986 662	23 256	1 550 222	26 465
Суровикино	908 349	26,61%	23 706	-4,27%	743 972	24 374	1 072 726	23 038	нет данных	нет данных
Жирновск	1 208 218	-14,16%	22 767	0,94%	601 761	18 915	918 566	21 719	1 305 814	23 887
Средняя Ахтуба	1 073 361	70,75%	24 167	38,94%	1 156 929	27 442	989 793	20 891	нет данных	нет данных
Серафимович	1 078 452	-26,24%	20 703	-20,82%	нет данных	нет данных	1 040 188	22 151	1 116 716	19 254

Итоги

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_infl_yacii_za_avgust_2020_goda.html,

https://www.economy.gov.ru/material/file/a0e60cfbb18da02339fd3a7714f921ff/200819_.pdf)

В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения. По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция. Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции.

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г. Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы). Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ЭКСПЕРТИЗЫ

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества используют три подхода: затратный, сравнительный, доходный. Возможность использования всех подходов определяется назначением оценки, а также конкретными условиями и ограничениями, накладываемыми рынком недвижимости района, в котором находится объект оценки.

Окончательная величина стоимости недвижимости обусловлена степенью доверия Оценщика к использованным подходам, надежностью исходных данных и эффективностью их использования.

Выбор подходов к оценке в настоящем Отчете определялся конкретными условиями оценки, характеристиками и особенностями оцениваемого объекта, а также наличием необходимой информации, полученной в результате изучения рынка недвижимости.

Затратный подход предполагает использование в качестве базы для определения стоимости оцениваемого объекта достоверных данных о стоимости воспроизводства (приобретения) объекта в виде точной копии, т.е., с соблюдением всех проектных решений (метод воспроизводства), либо стоимости строительства (создания) аналогичного объекта в текущих ценах, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений (метод замещения).

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. При определении стоимости имущества доходным подходом применяются методы прямой капитализации и капитализации по норме отдачи.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В доходном подходе применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «двухкомнатная квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Местный рынок жилой недвижимости не дает достаточного количества достоверной информации о размере арендной платы по объектам-аналогам при сдаче жилья подобной категории в аренду. Основным мотивом приобретения аналогичных квартир в собственность является улучшение жилищных условий.

Помимо сказанного, существующий рынок аренды жилья, в основном, является «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. В связи с вышеизложенными обстоятельствами в настоящем Отчете доходный подход не применялся.

Сравнительный подход - способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними. Согласно методике сравнительного подхода стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж (предложения продаж) подобных объектов.

Рынок продажи жилой недвижимости в г. Волгограде развит, и обладает хорошо развитой системой информационного обеспечения. Применение сравнительного подхода гарантирует наиболее объективные результаты при определении рыночной стоимости

городской жилой недвижимости.

Вывод: Для определения рыночной стоимости квартиры был исследован сравнительный подход как наилучший и наиболее достоверный для хорошо развитого рынка жилой недвижимости.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были проанализированы объекты-аналоги, предлагаемые к продаже, или уже проданные на рынке жилой недвижимости за май 2021 г. в г. Волгоград. Анализ рынка жилой недвижимости производился с использованием данных информационно-аналитических интернет-сайтов (/www.avito.ru) .

Ввиду того, что сведения об условиях реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят скрытый (конфиденциальный) характер, Оценщик вынужден опираться на цены предложения (публичных оферт) с дальнейшим применением к этим ценам предложения вносимых корректировок. Такой подход основывается на выводах о том, что покупатель, прежде чем принять решение о покупке/продаже объекта недвижимости проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого/продаваемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков по отношению к другим аналогичным объектам недвижимости.

На основании предварительного анализа была произведена выборка наиболее близких объектов сравнения, сопоставимых с оцениваемым объектом по характеру наиболее эффективного использования. По результатам данного анализа Оценщик выбрал 3 объекта аналога, выставленных на продажу. Данные об аналогах, полученные в результате мониторинга цен на недвижимость, проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, представленную ниже.

Таблица.1

Характеристика	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Назначение объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира
Оцениваемые права	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Условия финансирования	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Дата продажи	Май 2021 г.	Май 2021 г.	Май 2021 г.	Май 2021 г.
Местоположение	Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31	Волгоградская область, Г. Волгоград, ул. Генерала Шумилова, 12	Волгоградская область, Г. Волгоград, ул. Генерала Шумилова, 75	Волгоградская область, Г. Волгоград, ул. Армавирская, 9
Цена продажи, тыс. руб.		1 400 000	1 400 000	1 398 000
Общая площадь без учета площади балкона, кв.м.	41,3	47,2	43,0	45,7
Транспортная обеспеченность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Этаж/этажей	3/5	4/4	5/5	1/5
Состояние квартиры	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Экономный ремонт

Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие балкона/	Имеется	Нет	Имеется	Имеется
Тип постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки
Источник информации		https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_472_m_44_et._2115328672	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_43m_55et._1743981756	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_457_m_15_et._2146900808
Телефон		8-937-746-59-28	8-937-699-19-20	8-937-730-64-95

Несмотря на то, что при оценке подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок Оценщик счел необходимым, так как объекты-аналоги имеют отличия по разным параметрам.

1.2. Анализ вводимых корректировок

Поскольку выбранные объекты сравнения не соответствуют объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 кв.м. общей площади объекта оценки.

Как правило, в оценочной деятельности принято выделять 9 основных элементов сравнения, анализируемые в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

По результатам анализа условий продажи, местоположения, состояния объектов-аналогов Оценщик сделал следующие выводы:

- а) все сравнимые объекты недвижимости продаются в полное право собственности;
- б) объекты сравнения, предлагаемые к продаже, выставляются на продажу на сопоставимых условиях;
- в) все объекты-аналоги имеют идентичное назначение (недвижимость жилого назначения).

Корректировки на право собственности, условия продажи и финансирования, состояние рынка, экономические характеристики, характер использования и местоположение не производились. Для оцениваемого объекта в качестве элементов сравнения мы выбираем физические характеристики.

Анализируя отличия объектов-аналогов от объекта оценки, Оценщик счел необходимым применение следующих корректировок:

Корректировка на уторговывание

На первом этапе расчета рыночной и ликвидационной стоимостей оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка (скидка) на уторговывание.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве

случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Данная корректировка рассчитывается следующим образом:

класс объектов	активный рынок		
	среднее значение	доверительный интервал	
цены предложений объектов			
границы доверительного интервала			
старый фонд	7,3%	4,0%	10,5%
массовое жилье советской постройки	6,1%	3,3%	9,0%
массовое современное жилье	5,2%	2,6%	7,8%
жилье повышенной комфортности	6,2%	3,3%	9,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2016 г

В данном случае корректировка на торг 6,6%

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

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учел следующие виды корректировок:

Корректировка на тип дома

Рынок жилой недвижимости г. Волгограда развит достаточно сильно. Наиболее востребованными объектами являются квартиры планировки типа «Хрущевки» и «Брежневки» так как они имеют меньшую стоимость и квадратуру относительно таких квартир, тип планировки которых «Сталинки» и «Улучшенки». Более всего затяжной спрос сказывается на объектах жилой недвижимости типа планировки «элитной» и «жилье повышенной комфортности», ввиду большой квадратуры и большой стоимости за 1 кв.м. Все аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится.

Корректировка на этаж

Обычно спрос на квартиры в домах, не являющихся новостройкой, находящиеся на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом.

Данная корректировка рассчитывается следующим образом:

цены квартир для всех классов		аналог		
объект оценки	первый этаж	1,00	0,93	0,99
	средний этаж	1,07	1,00	1,06
	последний этаж	1,01	0,94	1,00
	средний этаж	1,07	1,00	1,06

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2016 г
Объект Оценки находится на первом этаже, корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь объекта

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась корректировка на масштаб объекта. Данная корректировка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более, чем на 10 м². Величина данной корректировки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и составляет 1-4%. Расчет величины корректировки произведен по формуле:

$$П_{масшт} = \Delta S \times (-0,1) / 100\%$$

Объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не вводится.

Корректировка на наличие балкона или лоджии

Данная корректировка рассчитывается следующим образом:

- ▶ Балкон, лоджия отсутствуют – 0,5%;
- ▶ Балкон, лоджия имеются – 0%;

Иные летние помещения: мансарды, эркеры и т.д. считаются методом парных продаж.

Объект Оценки имеет балкон, как и объекты-аналоги корректировка не требуется.

Состояние и уровень отделки квартир

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше его техническое состояние, тем выше стоимость объекта. Корректировка рассчитывалась, исходя из средней стоимости ремонта 1 кв. м с учетом материалов. Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер», 2016 г:

Таблица 1. Средние стоимости ремонта 1 кв. м с учетом материалов по видам ремонта

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта аналога				
	без ремонта	требует косметического	экономный	комфортный	элитный
без ремонта	0	-3 397	-6 895	-10 318	-15 322
требует косметического	3 397	0	-3 498	-6 921	-11 925
экономный	6 895	3 498	0	-3 423	-8 427
комфортный	10 318	6 921	3 423	0	-5 004
элитный	15 322	11 925	8 427	5 004	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2016 г.

Присвоение весов аналогам осуществлялось исходя из количества корректировок данного аналога. Аналогу с наименьшим количеством корректировок присваивался больший вес, с наибольшим – меньший.

РАСЧЕТ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи, руб.	руб.		1 400 000	1 400 000	1 398 000
Общая площадь без учета площади лоджии(балкона)	кв.м.	41,3	47,2	43,0	45,7

Цена продажи	руб./кв.м.		29 661,02	32 558,14	30 590,81
Скидка на уторговывание	%		-6,6%	-6,6%	-6,6%
Скорректированная цена	руб./ед.		27 703,39	30 409,30	28 571,82
Оцениваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		27 703,39	30 409,30	28 571,82
Условия финансирования		Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		27 703,39	30 409,30	28 571,82
Дата продажи		Май 2021 г.	Май 2021 г.	Май 2021 г.	Май 2021 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		27 703,39	30 409,30	28 571,82
Условия рынка			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		27 703,39	30 409,30	28 571,82
Местоположение		Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31	Волгоградская область, Г. Волгоград, ул. Генерала Шумилова, 12	Волгоградская область, Г. Волгоград, ул. Генерала Шумилова, 75	Волгоградская область, Г. Волгоград, ул. Армавирская, 9
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Тип дома		Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Этаж квартиры		3/5	4/4	5/5	1/5
Корректировка	%		6,0%	6,0%	7,0%
Общая площадь	кв.м.	41,3	47,2	43,0	45,7
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Наличие балкона/лоджии		Имеется	Нет	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,5%	0,0%	0,0%

Состояние объекта		Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Экономный ремонт
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-12,2%
Величина корректировки	руб./кв.м		0,00	0,00	-3 498,00
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая сумма корректировок второй группы, %			6,5%	6,0%	-5,2%
Скорректированная цена			29 504,11	32 233,86	27 073,84
Весовой коэффициент			0,222	0,333	0,222
Взвешенная стоимость	руб.		6 556,47	10 744,62	6 016,41
Согласованная стоимость	руб./кв.м.	29 333,91			
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	1 211 490,41			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления	руб.	1 200 000			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Волгоградская обл., Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31, определенная сравнительным подходом, на дату оценки, с учетом округления, составляет:

1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей.

Согласование результатов.

Как известно, согласование результатов - это процесс, в ходе которого для получения окончательной величины стоимости объекта оценки выносятся определенные суждения. Это не механическое усреднение результатов, это процесс логических рассуждений и принятия решения, в ходе которого появляется (определяется), собственно, рыночная стоимость объекта. Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого подхода в оценке недвижимости и принятие решения об итоговой величине рыночной стоимости объекта.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица согласования результатов оценки

Наименование подхода	Итоговый вес метода	Стоимость, руб.	Средневзвешенное значение рыночной стоимости, руб.
Сравнительный подход	1	1 200 000	1 200 000
Доходный подход	-		
Затратный подход	-		
Согласованная рыночная стоимость, руб.		1 200 000	1 200 000

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой квартиры общей площадью 77,7 м², расположенной по адресу: Волгоградская область, Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31, без учета ремонта, в определенном выше виде округленно составит:

1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей.

РАЗДЕЛ 3. ВЫВОДЫ

По поставленному вопросу:

рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Волгоградская область, Г. Волгоград, пер. им. Успенского, д 14, кв 31, без учета ремонта, с учетом округления:

1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей.

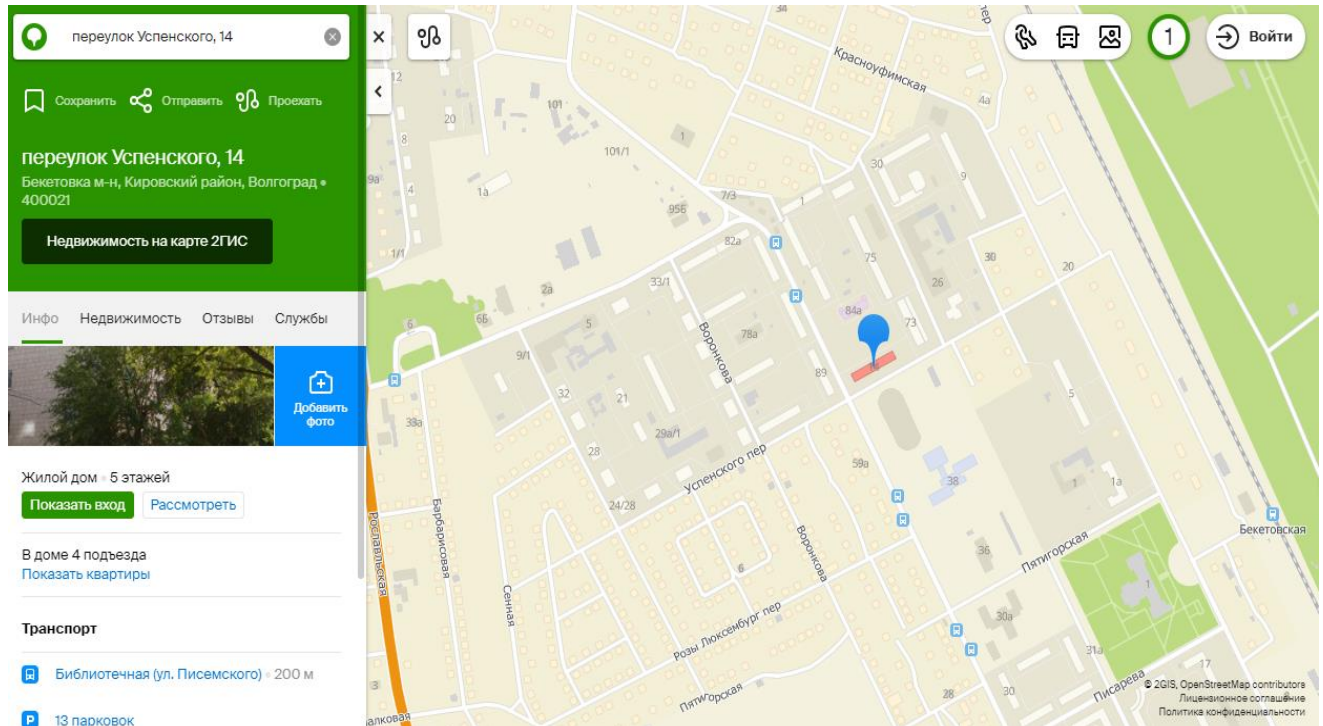
Судебный
эксперт

строительный

_____ Е.В. Птушко

ПРИЛОЖЕНИЕ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ



Фотографии объекта экспертизы

ОБЩИЙ ВИД ДОМА	ВХОД В ПОДЪЕЗД
	
ИНФОРМАЦИОННАЯ ТАБЛИЧКА	ВХОДНАЯ ДВЕРЬ
	
КОРИДОР №1	КОРИДОР №1
	

КОРИДОР №1; ЖИЛАЯ №	
	
КОРИДОР №5	КОРИДОР №5
	
ЖИЛАЯ №5	ЖИЛАЯ №5
	
КУХНЯ №3	КУХНЯ №3



САМУЗЕЛ №2



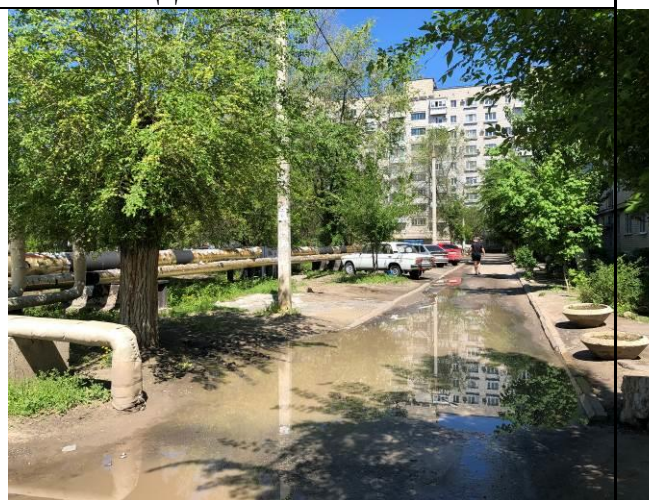
БАЛКОН



ВИД ИЗ ОКНА



ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_472_m_44_et_2115328672

2-к. квартира, 47,2 м², 4/4 эт. ~ 1 400 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#) 1 час в 14:28



8 937 746-59-28

[Написать сообщение](#)
Отвечает за 10 минут

Агентство недвижимости АДРЕСАТ
Активист
Работает с апреля 2011

[Подписаться на новости](#)

Контактное лицо
Ирина

№ 2115328672, 1000 (+3)

О квартире

Этаж: 4 из 4
Площадь комнаты: 2
Площадь кухни: 7,5 м²
Общая площадь: 47,2 м²

Волгоградская область, Волгоград, ул. Генерала Шумилова, 12
р-н Кировский [Смотреть карту](#)



Объявление №1-202015. Квартира стандартной планировки, расположенная на четвертом этаже, четырехэтажного, кирпичного дома.
Площадь общего: 47,2 м².
Разнообразие: Натуральный 2-бетон. Комнаты раздельные. Высокие потолки.

https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_43m_55et_1743981756

2-к. квартира, 43 м², 5/5 эт. ~ 1 400 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#) 12 час в 18:38



8 937 699-19-20

[Написать сообщение](#)
Отвечает за 10 минут

Агентство недвижимости АДРЕСАТ
Активист
Работает с апреля 2018

[Подписаться на новости](#)

Контактное лицо
Ирина

№ 1743981756, 441 (+3)

О квартире

Этаж: 5 из 5
Площадь комнаты: 6 м²
Площадь кухни: 6 м²
Общая площадь: 43 м²
Площадь кухни: 6 м²
Тип комнаты: раздельная
Санузел: раздельный
Ванная или туалет: раздельный
Вид из окна: во двор

Квартиру можно посмотреть онлайн
Посмотреть фото квартиры по видеосвязи. Договориться в удобное время, в котором будет удобно пообщаться.

[Договориться о просмотре](#)

Волгоградская область, Волгоград, ул. Генерала Шумилова, 75
р-н Кировский [Смотреть карту](#)

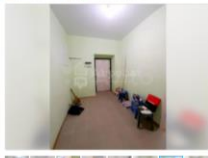


https://www.avito.ru

2-к. квартира, 45,7 м², 1/5 эт. на продажу в Волгограде | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 45,7 м², 1/5 эт. ~ 1 398 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#) 14 час в 20:03



8 937 730-64-95

[Написать сообщение](#)
Отвечает за 10 минут

Агентство недвижимости АДРЕСАТ
Активист
Работает с апреля 2018

[Подписаться на новости](#)

Контактное лицо
Ирина

№ 214000000, 1000 (+3)

О квартире

Этаж: 1 из 5
Площадь комнаты: 2
Площадь кухни: 8 м²
Общая площадь: 45,7 м²
Площадь кухни: 8 м²
Тип комнаты: раздельная
Санузел: раздельный
Ванная или туалет: раздельный
Вид из окна: во двор

Волгоградская область, Волгоград, ул. Генерала Шумилова, 12
р-н Кировский [Смотреть карту](#)



Объявление №1-202015. СПЕЦИАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПОСЛЕ ПРОСМОТРА
2-комнатная квартира в Волгограде
2-комнатная квартира в Волгограде
Посмотреть фото квартиры по видеосвязи. Договориться в удобное время, в котором будет удобно пообщаться.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области
полное наименование органа регистрации прав

№КУВИ-002/2021-5950978

1 февраля 2021 г.

На основании запроса от 29.01.2021, поступившего на рассмотрение 29.01.2021, сообщаем, что правообладателю Репина Ольга Николаевна; дата рождения: 05.02.1973; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 18 17 422481 от 17.02.2018 выдан: ГУ МВД России по Волгоградской области; СНИЛС: 074-479-679 18; адрес места жительства или места пребывания: 400032, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Яузеньская, д. 7; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Репина Ольга Николаевна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: „, в период с 01.01.2018 по 28.01.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

принадлежат) следующие объекты недвижимости:				
1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение
		Кадастровый номер:		34:34:070059:757
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		жилое
		Адрес:		Волгоградская область, г. Волгоград, пер. им Успенского, д. 14, пом. 31
		Площадь:		41.3
	1.2	вид права, доля в праве:		Общая долевая собственность, доля в праве 2/4
		дата государственной регистрации:		10.05.2016
		номер государственной регистрации:		34-34/001-34/001/005/2016-447/2
		основание государственной регистрации:		Договор на передачу в собственность гражданина (граждан) жилых помещений муниципального жилищного фонда, Выдан 20.12.2007 Договор купли-продажи, Выдан 22.04.2016
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	34:34:070059:757-34/209/2020-1
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
2	Получатель выписки			Панкова Галина Николаевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		РАДЧЕНКО И.Д.	
ПОЛНОЕ ИЛИ КРАТКОЕ ИМЯ, ОТЧЕВО, ФАМИЛИЯ		РАДЧЕНКО И.Д.	
СЕРТИФИКАТ: 673169747043457601186718874671818925		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	
Владелец: Ростревр		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	

Договор залога недвижимого имущества

Г. Волгоград

«11» июня 2020 г.

Репина Ольга Николаевна, именуемый в дальнейшем "Залогодатель", с одной стороны, и **Папенин Андрей Дмитриевич**, именуемый в дальнейшем "Залогодержатель", с другой стороны, при дальнейшем упоминании именуемые совместно "Стороны", по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Залогодатель передает Залогодержателю в залог *без фактической передачи* в обеспечение исполнения обязательства по договору займа от 11 июня 2020 г. (далее по тексту - Обеспеченное обязательство) следующий объект: *2/4 общей долевой собственности в двухкомнатной квартире, назначение: жилое, площадь 41,3 кв. м. Этаж 3, адрес (местоположение: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом 14, кв. 31, кадастровый (условный номер) 34:34:070059:757*, именуемый в дальнейшем «Предмет залога».

1.2. Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 10.05. 2016 г., на момент заключения договора в споре, под арестом и обременением не состоит.

1.3. Предмет залога в течение всего срока действия настоящего договора остается во владении и пользовании Залогодателя. Залогодатель обязан обеспечить доступ Залогодержателю для проверки состояния Предмета залога в любое время, в течение суток с момента предъявления соответствующего требования.

1.4. Стороны оценивают Предмет залога в 600 000,00 (шестьсот тысяч) рублей. Изменение рыночной стоимости Предмета залога после заключения настоящего договора не является основанием для изменения или прекращения залога.

1.5. Залог по настоящему договору обеспечивает исполнения Обеспеченного обязательства в части возврата основного долга в размере 600 000,00 (шестьсот тысяч) руб. (срок возврата, согласно п. 2 договора займа от «11» июня 2020 г. до «11» июня 2022 г.).

Залогодержатель вправе при нарушении Залогодателем обеспеченного обязательства получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

2. Права и обязанности сторон

3.1. Залогодатель обязуется:

3.1.1. Обеспечить сохранность Предмета залога.

3.1.2. Не совершать действия, которые могут повлечь утрату Предмета залога или уменьшение его стоимости.

3.1.3. Незамедлительно уведомлять Залогодержателя о любых обстоятельствах, которые могут угрожать сохранности Предмета залога.

3.1.4. Обеспечить доступ Залогодержателю к Предмету залога для контроля исполнения условий договора.

3.1.5. Не распоряжаться Предметом залога, в том числе не передавать Предмет залога в последующий залог, без согласия Залогодержателя.

3.2. Залогодержатель имеет право:

3.2.1. Требовать от Залогодателя соблюдения условий настоящего договора.

3.2.2. Передать свои права по настоящему договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования.

3.2.3. Потребовать досрочного исполнения Залогодателем обеспеченного залогом обязательства в случаях нарушения обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.2.4. Обратиться взыскание на заложенное имущество до наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.3. Залогодатель имеет право:

3.3.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения заложенного имущества.

5. Порядок разрешения споров

5.1. До обращения в суд для разрешения спора Стороны обязаны соблюсти претензионный порядок урегулирования спора. Срок для рассмотрения претензии составляет 10 рабочих дней.

5.2. При недостижении взаимного согласия между Сторонами споры подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. Заключительные положения

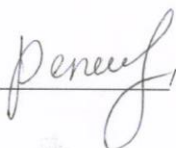
6.1. Во всем, что не предусмотрено в договоре, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.

6.3. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и в регистрирующий орган.

7. Реквизиты и подписи Сторон

1. Залогодатель: **Репина Ольга Николаевна**, СНИЛС 074-479-679 18, паспорт: сер: 1817 номер: 422481, дата выдачи: 17.02.2018, код подразделения 340-003, выдан: ГУ МВД России по Волгоградской области, Адрес регистрации: 400021, г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом 14, кв. 31.

2. Залогодержатель: **Папенин Андрей Дмитриевич**, СНИЛС 113-574-996 69, паспорт: сер: 1806 номер: 945353, дата выдачи: 07.04.2007 г., код подразделения 342-003, выдан: Кировским РОВД города Волгограда, Адрес регистрации: г. Волгоград, Кировский район, п. ЖСК «Импульс», д. 52

1.  /Репина О.Н./

2.  /Папенин А.Д./

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

Принят *17.08.2020*

Дата регистрации *17.08.2020*

Регистратор *А.Ю.*



54/54/04/0059/257-34/209/2020-1

РОССИЙСКАЯ  ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 29.01.2009 г.

Документы-основания:

Договор дарения от 12.01.2009 г. Дата регистрации: 29.01.2009 г. Номер регистрации: 34-34-01/024/2009-7.

Субъект (субъекты) права:

Папенин Андрей Дмитриевич, дата рождения: 14.08.1986 г. Место рождения: г. Волгоград. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18 06 №945353, код подразделения 342-003, дата выдачи 07.04.2007 г. Орган, выдавший документ: Кировский РОВД г. Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Воронкова, дом 78, кв. 39.

Вид права: общая долевая собственность: 1/4.

Объект права:

Двухкомнатная квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 41.3 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом 14, кв. 31

Кадастровый (или условный) номер:

34:34:07:000000:000125:031

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.01.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/024/2009-8

Регистратор:

/ Медведева Ю. М.



34 А А № 756150

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 19.02.2008 г.

Документы-основания:

Договор на передачу в собственность гражданина (граждан) жилых помещений
муниципального жилищного фонда от 20.12.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Репина Евгения Михайловна, дата рождения: 17.05.1993 г. Место рождения: Россия,
Волгоградская обл., г. Волгоград. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина
Российской Федерации: серия 18 06 №996018, код подразделения 340-003, дата выдачи
19.06.2007 г. Орган, выдавший документ: ОУФМС России по Волгоградской области в
Кировском районе г. Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия,
Волгоградская обл., г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом 14, кв. 31.

Вид права: общая долевая собственность: 1/4

Объект права:

Двухкомнатная квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 41.3 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом 14, кв. 31

Кадастровый (или условный) номер:

34:34:07:000000:000125:031

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
19.02.2008 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/026/2008-322

Регистратор:



/ Медведева Ю. М. /

34 А А № 431828



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Волгоградской области
(Управление Росреестра по Волгоградской области)

Калинина ул., д. 4, Волгоград, 400001
тел./факс 94-86-13, тел. (8442) 94-82-91, факс (8442) 94-86-13, e-mail voru@voru.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 10.05.2016 г.

Документы-основания:

Договор на передачу в собственность гражданина (граждан) жилых помещений
муниципального жилищного фонда от 20.12.2007 г.

Договор купли-продажи от 22.04.2016 г.

Субъект (субъекты) права:

Репина Ольга Николаевна, дата рождения: 05.02.1973 г. Место рождения: Россия,
Волгоградская обл., г. Волгоград. Гражданство: Россия. СНИЛС: 074-479-679 18.

Вид права: общая долевая собственность: 2/4

Кадастровый (или условный) номер:

34:34:070059:757

Объект права:

Двухкомнатная квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 41.3 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, пер. им Успенского, дом 14, кв. 31

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
10.05.2016 г. сделана запись регистрации № 34-34/001-34/001/005/2016-447/2

Регистратор:

/ Малашин С. В. /



2 м

Утверждено:
Инструкция о проведении учета
жилищного фонда в РФ (приказ
Министерства РФ по земельной
политике, строительству и ЖКХ
от 04.08.98 г. № 37)

**МУП «Кировское районное бюро технической
инвентаризации»**

Область
Город

Волгоградская область
г. Волгоград

11.03.

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРА)**

Адрес: пер. им. Успенского

дом № 14

кв. № 31

Инвентарный номер	000125/031					
Номер в реестре жилищного фонда	016379					
Кадастровый номер	34	34	07	000000	000125	031
	А	Б	В	Г	Д	Е

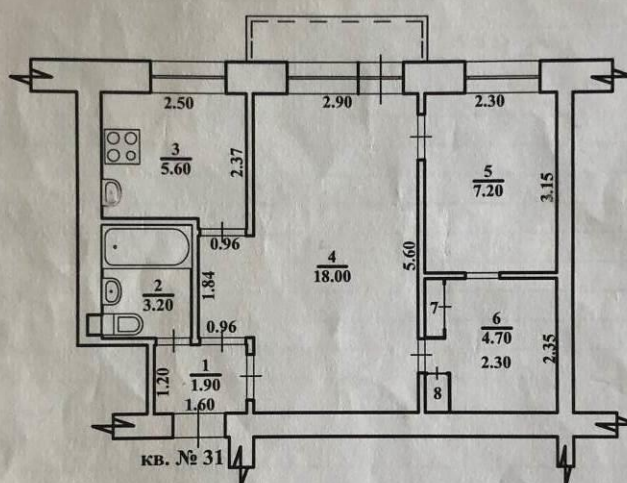
Паспорт составлен по состоянию на 26 октября 2007 г.

Примечание:

1. Технический паспорт не может служить правоустанавливающим документом при отчуждении квартиры и разрешительной силы не имеет.
2. Всякая перепланировка, производящаяся в квартире без разрешения органов местного самоуправления, считается самовольной.

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Реестровый номер	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5
21.12.2007	016379	Репина Евгения Михайловна, паспорт гражданина РФ: серия 1806 № 996018, выдан 19.06.2007 г. Отделом УФМС России по Волгоградской области в Кировском районе г. Волгограда	Договор передачи в собственность, выдан Администрацией Кировского района г. Волгограда 20.12.2007 г.	Доля 1/4
21.12.2007	016379	Репина Ольга Николаевна, паспорт гражданина РФ: серия 1804 № 342321, выдан 12.01.2004 г. ОВД Кировского района г. Волгограда	Договор передачи в собственность, выдан Администрацией Кировского района г. Волгограда 20.12.2007 г.	Доля 1/4
21.12.2007	016379	Челядин Николай Степанович, паспорт гражданина РФ: серия 1803 № 660690, выдан 03.02.2003 г. ОВД Кировского района г. Волгограда	Договор передачи в собственность, выдан Администрацией Кировского района г. Волгограда 20.12.2007 г.	Доля 1/4
21.12.2007	016379	Челядина Татьяна Анатольевна, паспорт гражданина РФ: серия 1803 № 659923, выдан 14.01.2003 г. ОВД Кировского района г. Волгограда	Договор передачи в собственность, выдан Администрацией Кировского района г. Волгограда 20.12.2007 г.	Доля 1/4
28.02.2008			Зарег. УФРС 19.02.2008 Р-34-34-01/026/2008-322	



Муниципальное унитарное предприятие "Кировское районное бюро технической инвентаризации"			
ЛИСТ № 1	Позэтажный план квартиры № 31 по пер. им. Успенского д. № 14		МАСШТАБ 1:100
ДАТА	ИСПОЛНИТЕЛЬ	Ф.И.О.	ПОДПИСЬ
26.10.2007г.	Инженер-техник	Аксенова И.В.	<i>И.В. Аксенова</i>
26.10.2007г.	Вед. инженер	Аксенова Н.В.	<i>Н.В. Аксенова</i>
26.10.2007г.	Директор	Полякова З.Р.	<i>З.Р. Полякова</i>

II. Экспликация площади квартиры

[illegible]

III. Техническое описание квартиры

Год постройки: 1966

Количество этажей: 5

Физический износ: 27%

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перегородки (материал)	Гипсолитовые
Перекрытия (материал)	Железобетонные плиты
Полы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной, душе, сауне г) в других помещениях квартиры	ДВП, деревянные Линолеум Плитка ДВП
Проемы: а) оконные б) дверные	Двойные створные Филенчатые
Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной, душе, сауне г) в других помещениях квартиры	Обои Обои, плитка Обои Обои
Отделка потолков: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной, душе, сауне г) в других помещениях квартиры	Побелка Потолочная плитка Окраска Обои
Вид отопления:	Квартальная котельная
Наличие: а) водопровода б) горячего водоснабжения в) газоснабжения г) электроснабжения д) канализации е) вентиляции ж) электроплиты з) ванн или душа, сауны или бассейна и) телефона к) радио л) телевидения м) лифта н) мусоропровода	От городской сети От колонки Централизованное Скрытая проводка В городской коллектор Естественная Ванна От АТС Скрытая проводка Антенна

Скреплено,
пронумеровано,
заверено печатью
на 3 (трех) листах



IV. Инвентаризационная стоимость квартиры для налогообложения

Дата оценки	26.10.2007	Стоимость квартиры в ценах 2007 года – 98 465 рублей
-------------	------------	--

V. Отметки об обследовании квартиры

Дата обследования	26.10.2007			
Выполнил	Аксенова И.В.			
Проверил	Аксенова И.В.			
Директор БТИ	Аксенова И.В.			



ДОГОВОР ДАРЕНИЯ

Город Волгоград, двенадцатое января две тысячи девятого года.

Мы нижеподписавшиеся:

Челядина Татьяна Анатольевна, 12.05.1949 г.р., проживающая по адресу: г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом номер 14, квартира номер 31,

Челядин Николай Степанович, 03.01.1943 г.р., проживающий по адресу: г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом номер 14, квартира номер 31, именуемые в дальнейшем "ДАРИТЕЛИ", с одной стороны,

и **Папенин Андрей Дмитриевич**, 14.08.1986 г.р., проживающий по адресу: г. Волгоград, ул. им. Воронкова, дом номер 78, комната номер 39,

Папенина Елена Николаевна, 13.09.1968 г.р., проживающая по адресу: г. Волгоград, ул. им. Воронкова, дом номер 78, комната номер 39, именуемые в дальнейшем «ОДАРЕМЫЕ», с другой стороны, заключили настоящий договор в простой письменной форме о нижеследующем:

1. "ДАРИТЕЛИ" безвозмездно передают в общую долевую собственность «ОДАРЕМЫХ», а "ОДАРЕМЫЕ" принимают в дар 1/2 долю квартиры, по 1/4 доле квартиры каждому, находящейся по адресу: г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом номер 14 /четыренадцать/, квартира номер 31 /тридцать один/.

2. Квартира, 1/2 доля которой отчуждается, общей площадью – 41,3 кв.м., расположена на третьем этаже жилого дома.

Характеристика квартиры, 1/2 доля которой отчуждается, дана на основании технического паспорта жилого помещения (квартиры), выданного МУП «Кировское районное бюро технической инвентаризации» г. Волгограда, инвентарный номер 000125/031.

Отчуждаемая 1/2 доля квартиры, принадлежит «ДАРИТЕЛЯМ», на праве общей долевой собственности, по 1/4 доле квартиры каждому, на основании договора на передачу в собственность гражданина (граждан) жилых помещений муниципального жилищного фонда от 20.12.2007 г. Право общей долевой собственности зарегистрировано Управлением Федеральной Регистрационной Службы по Волгоградской области 19.02.2008 года, сделана запись регистрации № 34-34-01/026/2008-322.

3. «ДАРИТЕЛИ» передают, а "ОДАРЕМЫЕ" принимают по настоящему договору 1/2 долю квартиры свободной от имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора "ОДАРЕМЫЕ" или "ДАРИТЕЛИ" не могли не знать.

4. Квартира, 1/2 доля которой отчуждается, никому другому не продана, не заложена, не обещана в дар, в споре и под запрещением либо арестом не состоит, о чем "ОДАРЕМЫЕ" поставлены в известность "ДАРИТЕЛЯМИ" до заключения настоящего договора. Ответственность за достоверность указанных сведений несут "ДАРИТЕЛИ".

5. Содержание ст. 164, ст. 551, и ч.2 ст. 574 ГК РФ в части государственной регистрации сторонам известно.

В случае несоответствия сделки требованиям настоящих статей ответственность несут стороны по настоящему договору.

При подписании настоящего договора сторонам также известны положения действующего гражданского законодательства о необходимости регистрации настоящего договора и перехода права на 1/2 долю квартиры к «ОДАРЕМЫМ». Стороны осведомлены о том, что приобретение права общей долевой собственности «ОДАРЕМЫМИ» на доли объекта недвижимости, являющиеся предметом настоящего договора, происходит с момента государственной регистрации.

6. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Расходы по совершению настоящего договора и его регистрации стороны оплачивают пополам.

8. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, из которых один хранится в делах Управления Федеральной Регистрационной Службы по Волгоградской области, второй и третий выдаются каждой из сторон. Текст договора прочитан сторонами, содержание договора сторонам понятно, замечаний и дополнений к договору не имеется.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ДАРИТЕЛИ

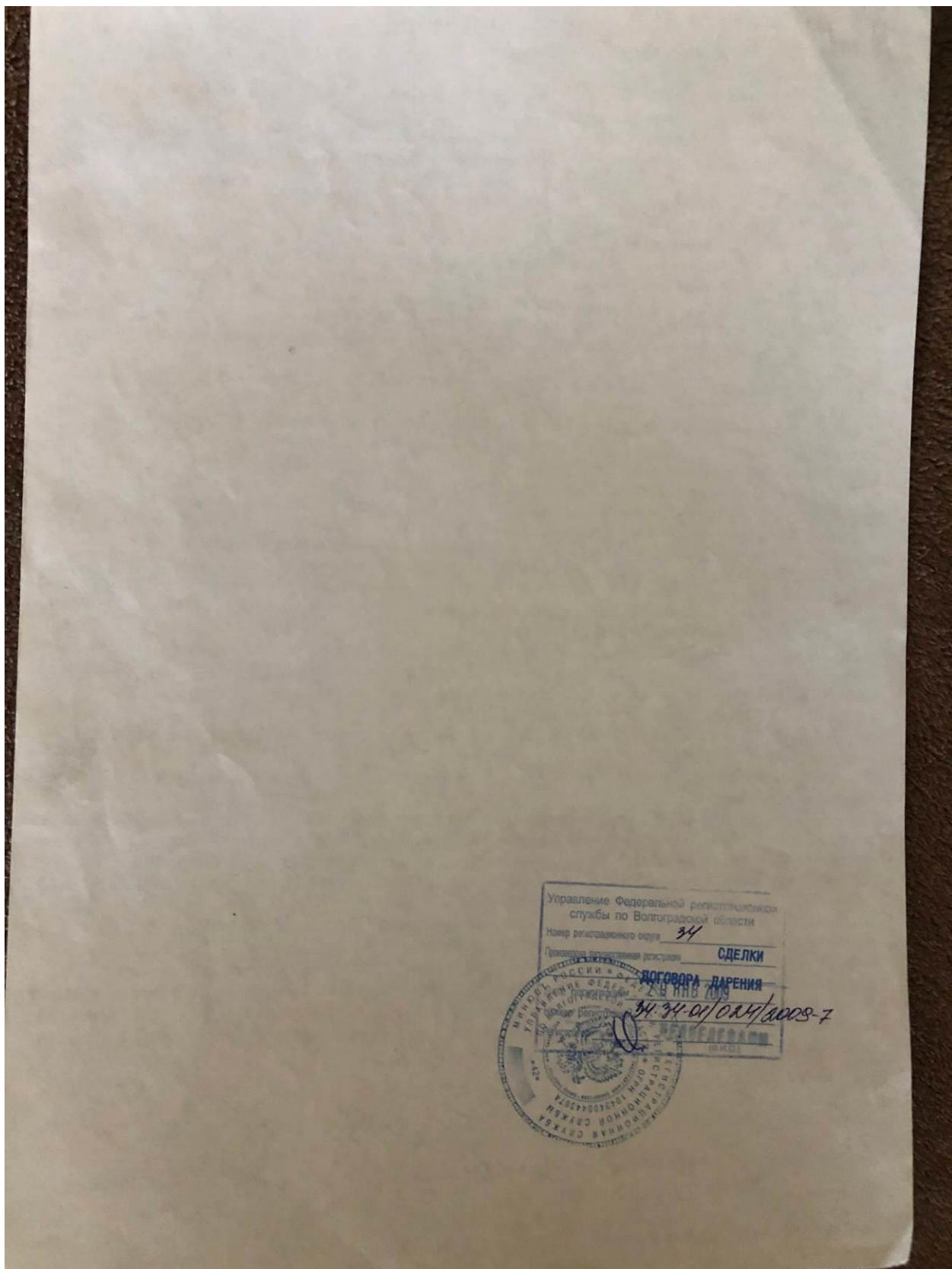
Челядина Татьяна Анатольевна

Челядин Николай Степанович

ОДАРЕМЫЕ

Папенина Елена Николаевна

Папенин Андрей Дмитриевич



ДОГОВОР ДАРЕНИЯ

Город Волгоград, двенадцатое января две тысячи девятого года.

Мы нижеподписавшиеся:

Челядина Татьяна Анатольевна, 12.05.1949 г.р., проживающая по адресу: г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом номер 14, квартира номер 31,

Челядин Николай Степанович, 03.01.1943 г.р., проживающий по адресу: г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом номер 14, квартира номер 31, именуемые в дальнейшем "**ДАРИТЕЛИ**", с одной стороны,

и

Папенин Андрей Дмитриевич, 14.08.1986 г.р., проживающий по адресу: г. Волгоград, ул. им. Воронкова, дом номер 78, комната номер 39,

Папенина Елена Николаевна, 13.09.1968 г.р., проживающая по адресу: г. Волгоград, ул. им. Воронкова, дом номер 78, комната номер 39, именуемые в дальнейшем "**ОДАРЯЕМЫЕ**", с другой стороны, заключили настоящий договор в простой письменной форме о нижеследующем:

1. "**ДАРИТЕЛИ**" безвозмездно передают в общую долевую собственность "**ОДАРЯЕМЫХ**", а "**ОДАРЯЕМЫЕ**" принимают в дар 1/2 долю квартиры, по 1/4 доле квартиры каждому, находящейся по адресу: г. Волгоград, пер. им. Успенского, дом номер 14 /четырнадцать/, квартира номер 31 /тридцать один/.

2. Квартира, 1/2 доля которой отчуждается, общей площадью – 41,3 кв.м., расположена на третьем этаже жилого дома.

Характеристика квартиры, 1/2 доля которой отчуждается, дана на основании технического паспорта жилого помещения (квартиры), выданного МУП «Кировское районное бюро технической инвентаризации» г. Волгограда, инвентарный номер 000125/031.

Отчуждаемая 1/2 доля квартиры, принадлежит "**ДАРИТЕЛЯМ**", на праве общей долевой собственности, по 1/4 доле квартиры каждому, на основании договора на передачу в собственность гражданина (граждан) жилых помещений муниципального жилищного фонда от 20.12.2007 г. Право общей долевой собственности зарегистрировано Управлением Федеральной Регистрационной Службы по Волгоградской области 19.02.2008 года, сделана запись регистрации № 34-34-01/026/2008-322.

3. "**ДАРИТЕЛИ**" передают, а "**ОДАРЯЕМЫЕ**" принимают по настоящему договору 1/2 долю квартиры свободной от имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора "**ОДАРЯЕМЫЕ**" или "**ДАРИТЕЛИ**" не могли не знать.

4. Квартира, 1/2 доля которого отчуждается, никому другому не продана, не заложена, не обещана в дар, в споре и под запрещением либо арестом не состоит, о чем "**ОДАРЯЕМЫЕ**" поставлены в известность "**ДАРИТЕЛЯМИ**" до заключения настоящего договора. Ответственность за достоверность указанных сведений несут "**ДАРИТЕЛИ**".

5. Содержание ст. 164, ст. 551, и ч.2 ст. 574 ГК РФ в части государственной регистрации сторонам известно.

В случае несоответствия сделки требованиям настоящих статей ответственность несут стороны по настоящему договору.

При подписании настоящего договора сторонам также известны положения действующего гражданского законодательства о необходимости регистрации настоящего договора и перехода права на 1/2 долю квартиры к "**ОДАРЯЕМЫМ**". Стороны осведомлены о том, что приобретение права общей долевой собственности "**ОДАРЯЕМЫМИ**" на доли объекта недвижимости, являющиеся предметом настоящего договора, происходит с момента государственной регистрации.

6. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Расходы по совершению настоящего договора и его регистрации стороны оплачивают пополам.

8. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, из которых один хранится в делах Управления Федеральной Регистрационной Службы по Волгоградской области, второй и третий выдаются каждой из сторон. Текст договора прочитан сторонами, содержание договора сторонам понятно, замечаний и дополнений к договору не имеется.

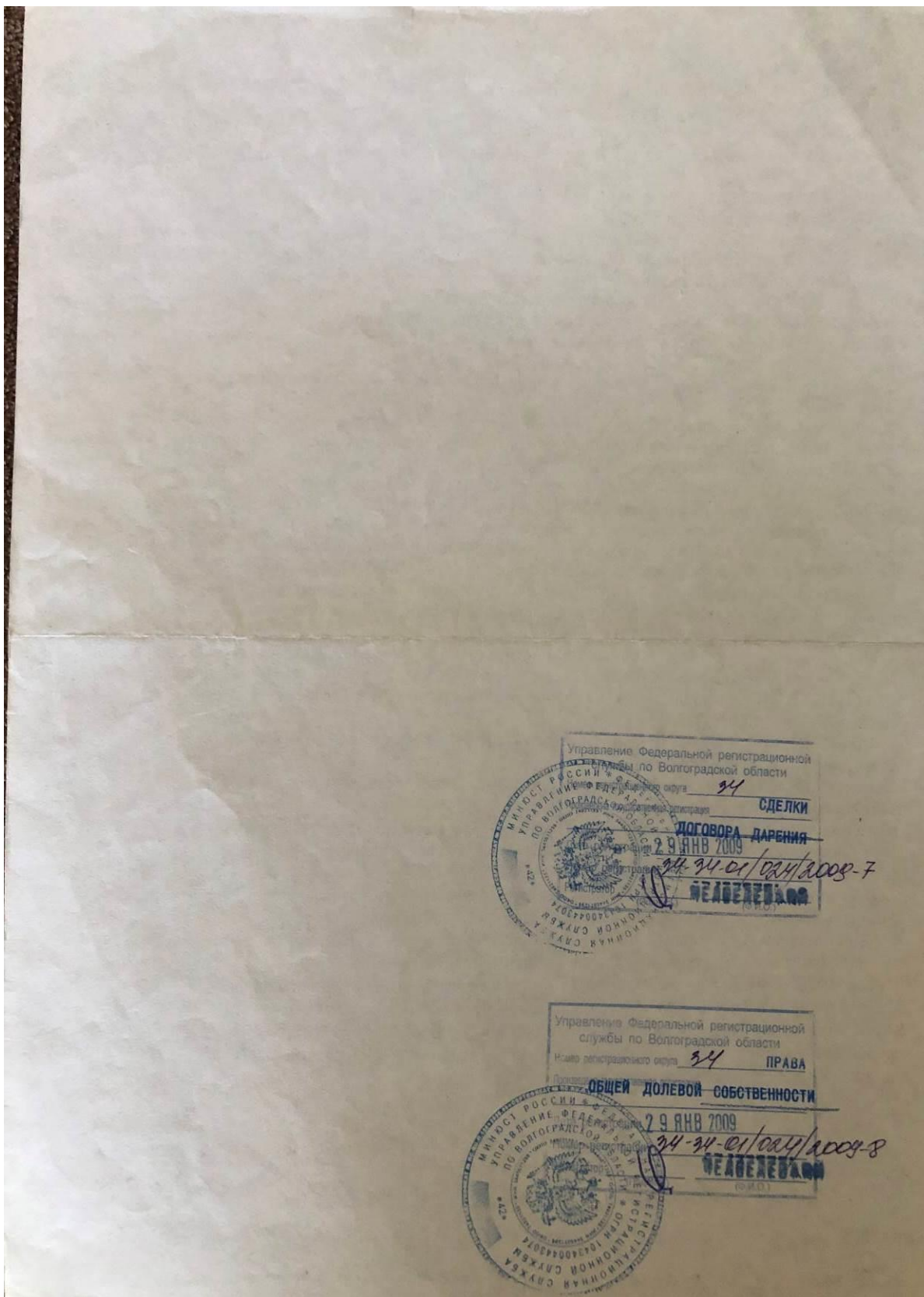
ПОДПИСИ СТОРОН:

ДАРИТЕЛИ

Челядина Татьяна Анатольевна
Челядин Николай Степанович

ОДАРЯЕМЫЕ

Папенина Елена Николаевна
Папенин Андрей Дмитриевич



Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
**Птушко
Елена Валентиновна**
с 02 декабря 2013 года по 10 июня 2014 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Судебная строительно-техническая
и стоимостная экспертиза объектов недвижимости"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232401065399

Решением от
10 июня 2014 года, протокол №12

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
**судебной строительно-технической
и стоимостной экспертизы
объектов недвижимости**

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0621 - СЭС

Города
Краснодар

Дата выдачи
11 июня 2014 года





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» июля 2011 г.

Дата регистрации в реестре

№ 862

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Птушко
Елена Валентиновна**

ИНН 340101672387

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2021 года.



Президент Ассоциации «МСО»

Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009603-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Птушко Елене Валентиновне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «5». Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcion.ru

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Птушко Елена Валентиновна
Адрес: г. Волгоград, ул. им. Базарова, д. 10, кв. 50
Паспорт: серия 1803 № 597048 выдан Алексеевским РОВД Волгоградской области, 19.03.2003, код подразделения 342-009

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 575477 Дата выдачи: 20 марта 2010г.
Выдан (кем): Институтом профессиональной оценки

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	3 000 000,00 (три миллиона) рублей 00 копеек
Лимит ответственности на один страховой случай	3 000 000,00 (три миллиона) рублей 00 копеек
Франшиза	По Договору страхования не предусмотрена

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
Форма уплаты страховой премии: единовременно наличным платежом в кассу Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 203700-035-000035 от 20.07.2020г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 22 июля 2019 г. по 21 июля 2020г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 203700-035-000035 от 20.07.2020г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»  Л.В. Вербина/ М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ:  /Е.В. Птушко/
---	---

Дата выдачи полиса: 20.07.2020г.

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**

344002, г. Ростов-на-Дону
ул. Московская, д. 43/13, офис 705
тел./факс: (863) 282-02-49
тел.: (863) 262-34-58



WWW.SROMSO.RU
e-mail: mso@mso.org.ru
sro-mso@mail.ru

Дата выдачи: «27» июля 2011 г.

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков НП «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 11.12.2007 г.) выдана по заявлению

Птушко Елены Валентиновны
(заявитель)

о том, что **Птушко Елена Валентиновна**
(ФИО оценщика)

является действительным членом, включен(а) в реестр оценщиков «27» июля 2011 г. за регистрационным № 0862.

Президент СРО НП «МСО»



Т. В. Годенко