

23 марта 2023 года

**Финансовому управляющему должника  
Шуртыгина С.А. (дело № А79-15134/2018)**

**МАЛИЕВУ Руслану Гасеновичу**  
ИНН 583403540104  
440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 81, эт. 6, оф. 12

**от Дресвянниковой Татьяны Анатольевны**  
420081, РТ, г. Казань, ул. Искра, д. 9, кв. 29

### **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

о заключении мирового соглашения в обособленном споре в деле о банкротстве должника Шуртыгина С.А.

В производстве Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии (далее – суд) находится дело № А79-15134/2018 о несостоятельности (банкротстве) должника Шуртыгина Сергей Анатольевича (процедура реализации имущества), финансовым управляющим имущества должника утвержден Малиев Р.Г. (определение суда по указанному делу от 14 сентября 2022 года).

Определением от 06 марта 2023 года судом принято к производству заявление об оспаривании сделки должника с Дресвянниковой Т.А., а именно – договора дарения от 02 марта 2017 года доли в общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру площадью 60,8 кв.м., кад. номер 16:50:050150:3099, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Искра, д. 11, кв. 4) в размере 1/8 (одна восьмая).

Заинтересованным лицом Дресвянниковой Т.А. обеспечена независимая оценка спорной доли в общей долевой собственности на указанную квартиру, а именно – в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости данной доли от 20 марта 2023 года № 14-23 оценщиком ООО «ЦО «Независимый эксперт» (ИНН 1656063084) Перфиловым М.Ю. рыночная стоимость 1/8 доли в общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру площадью 60,8 кв.м., кад. номер 16:50:050150:3099, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Искра, д. 11, кв. 4) оценена в 472 000 (четырееста семьдесят две тысячи) рублей (копия отчета приложена).

В дополнение к обращению от 16 марта 2023 года (см. почтовый идентификатор 42008178055743) заинтересованное лицо Дресвянникова Т.А. настоящим просит согласовать заключение мирового соглашения по указанному обособленному спору на следующих условиях:

1. *Стоимость 1/8 доли в общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру) площадью 60,8 кв.м., кад. номер 16:50:050150:3099, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Искра, д. 11, кв. 4, составляет в 472 000 (четырееста семьдесят две тысячи) рублей.*

2. *Дресвянникова Татьяна Анатольевна выплачивает в пользу конкурсной массы должника Шуртыгина Сергея Анатольевича денежные средства в размере 472 000 (четырееста семьдесят две тысячи) рублей в течение 30 (тридцати) дней со дня утверждения настоящего мирового соглашения Арбитражным судом Чувашской Республики – Чувашии, которые перечисляет по реквизитам платежным должника, подлежащим указанию финансовым управляющим.*

3. *После оплаты Дресвянниковой Татьяной Анатольевной денежных средств в размере 472 000 (четырееста семьдесят две тысячи) рублей в пользу конкурсной массы должника Шуртыгина Сергея Анатольевича 1/8 доли в общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру) площадью 60,8 кв.м., кад. номер 16:50:050150:3099, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Искра, д. 11, кв. 4, остается в собственности Дресвянниковой Татьяны Анатольевны и не подлежит реализации в рамках дела о банкротстве Шуртыгина Сергея Анатольевича.*

4. В связи с заключением мирового соглашения обособленный спор подлежит прекращению. Финансовый управляющий отказывается от заявленных в рамках данного обособленного спора требований к Дресвянниковой Татьяне Анатольевне в полном объеме.

5. Заключение мирового соглашения означает отсутствие у конкурсного управляющего каких-либо притязаний в отношении 1/8 доли в общей долевой собственности на жилое помещение (квартиру) площадью 60,8 кв.м., кад. номер 16:50:050150:3099, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Искра, д. 11, кв. 4.

6. Мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц и не противоречит закону.

7. Мировое соглашение подлежит утверждению на собрании кредиторов Должника до утверждения его Арбитражным судом Чувашской Республики – Чувашии.

8. Мировое соглашение вступает в силу после его утверждения Арбитражным судом Чувашской Республики – Чувашии и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Просим незамедлительно по получении настоящего обращения сообщить о Вашей заинтересованности в заключении мирового соглашения, а также реквизиты специального банковского счета должника для оплаты денежных средств во исполнение мирового соглашения.

Обращаем Ваше внимание на необходимость предварительного одобрения условий мирового соглашения собранием кредиторов (п. 2 ст. 150 ЗоБ).

Ответ просим направить по следующим адресам:

- посредством АО «Почта России»: 420081, РТ, г. Казань, ул. Искра, д. 9, кв. 29;
- посредством электронной почты: [tatdres@icloud.com](mailto:tatdres@icloud.com)

Приложение: копия отчета ООО «ЦО «Независимый эксперт» (ИНН 1656063084) об оценке рыночной стоимости спорной доли от 20 марта 2023 года № 14-23 за подписью оценщика Перфилова М.Ю.

С уважением,  
Дресвянникова Татьяна Анатольевна



Общество с ограниченной ответственностью  
**«Центр Оценки «Независимый Эксперт»**

ИНН/КПП 1656063084/165601001 ОГРН1121690015820

**ОТЧЕТ № 14-23**

об оценке рыночной стоимости 1/8 доли квартиры общей площадью 61,4 м<sup>2</sup>, расположенной по адресу:

Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.  
Искра, д.11, кв.4

Заказчик: Дресвянникова Татьяна Анатольевна

Исполнитель: ООО «ЦО «Независимый Эксперт»

Дата оценки: 15.03.2023г.

Дата составления отчета: 20.03.2023г.

Уважаемая Татьяна Анатольевна!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №14-23 от 15.03.2023г. специалисты ООО «ЦО «Независимый Эксперт» определили рыночную стоимость 1/8 доли квартиры общей площадью 61,4 м<sup>2</sup>, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Искра, д.11, кв.4.

Проверка правового положения объекта не проводилась.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с требованиями ФЗ № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также в соответствии с требованиями "Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 (далее - ФСО I), федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 (далее - ФСО II), федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 (далее - ФСО III), федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 (далее - ФСО IV), федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 (далее - ФСО V), федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 (далее - ФСО VI) и ФСО №7 («Оценка недвижимости») в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость 1/8 доли квартиры по состоянию на дату оценки составляет:

**472 000 руб.**

**Четыреста семьдесят две тысячи рублей**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЦО «Независимый Эксперт»

Шайхиев И. Ф.





## 2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	1/8 доли квартиры общей площадью 61,4 м <sup>2</sup> , находящаяся на 2-ом этаже 4-х этажного жилого дома
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Искра, д.11, кв.4
Собственник (-и) объекта оценки	Дресвянникова Татьяна Анатольевна
Документ-основание	Выписка из ЕГРН от 06.03.2017
Имущественные права на объект оценки	Долевая собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	В целях выкупе доли
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15.03.2023
Дата осмотра объекта	Без осмотра
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Дата составления отчета	20.03.2023
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Не предусмотрено

### 3. Заявление о соответствии.

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

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар Оценщиков не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценщики имеют соответствующий опыт и навыки, нужные для оценки данного объекта;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки:

Таблица 3. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ МЭРТ РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Процесс оценки»	Приказ МЭРТ РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ
ФСО-4	Федеральный стандарт оценки №3 «Задание на оценку»	Приказ МЭРТ РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ
ФСО-5	Федеральный стандарт оценки №3 «Подходы и методы оценки»	Приказ МЭРТ РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ
ФСО-6	Федеральный стандарт оценки №3 «Отчет об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, поэтому итоговая оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, т.к. иное не оговорено специально.

Полученный итоговый результат настоящей оценки может использоваться в соответствии с заданием на оценку и может быть рекомендован, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Расчеты в рамках настоящего Отчета осуществлялись Исполнителем с использованием программного продукта Microsoft® Office Excel 2016. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете.

Особые условия, допущения и ограничения, на которых основывалась оценка в соответствии с Заданием на оценку:

- Не предусмотрено.

**5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки**

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
  - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
  - 3.2. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
  - 3.3. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

**Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке**

Руководствуясь ФСО V, которое гласит: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки», мы пришли к выводу:

**1. Согласно ФСО V**

«Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан»

Затратный подход не будет использован для оценки объекта согласно ФСО V.

2. В соответствии с ФСО V: «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)  
Доходный подход будет использован для оценки согласно ФСО V.

3. В соответствии с ФСО V: «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)».

При оценке стоимости применяется сравнительный подход согласно ФСО V.

Согласно Федеральному стандарту оценки ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 14.04.2022г. №200, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один - сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изолированного» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

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. Применительно к объекту оценки можно

гипотетически предположить, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего - это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий и развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственным возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

**6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.**

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - сайты: <https://www.avito.ru/>. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

На оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровне заявленной стоимости предложения.

**Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

1. Выписка из ЕГРН от 06.03.2017
2. Паспорт заказчика

На оценщике не лежит обязанность проверять подлинность и актуальность представленных документов. Оценщик полагает представленные документы достоверными и актуальными на дату оценки.

## 7. Сведения об оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Перфилов Михаил Юрьевич

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:  
Общероссийская Общественная Организация «Российское Общество Оценщиков»

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №022938-1 от 25.06.2021г.

Стаж работы в оценочной деятельности с 2008г.

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

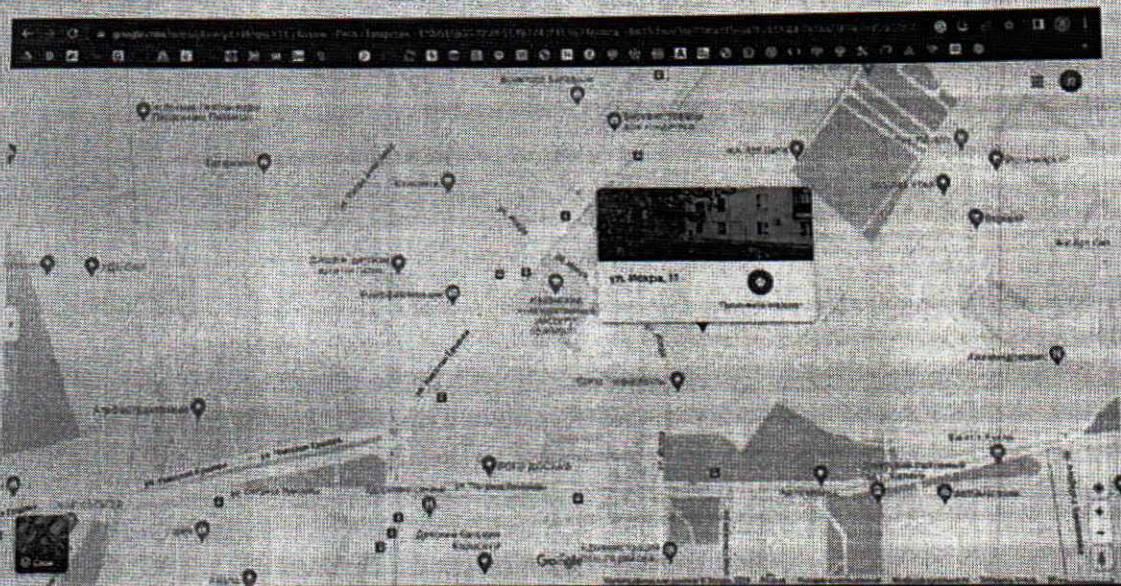
Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки «Независимый Эксперт»

8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 4. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Искра, д.11, кв.4
Преобладающая застройка микрорайона	жилые дома
Транспортная доступность	хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	на хорошем уровне, автобусный маршрут с периодичностью интервала движения - 10-15 минут.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	сеть продовольственных магазинов, гимназия
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	средняя
Экологическая обстановка района	благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	не обнаружены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее

Местоположение объекта оценки



Источник: <https://www.google.com/maps/place>

Таблица 5. Характеристика жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	многоквартирный жилой дом
Год постройки	1946
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Деревянные
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	централизованное холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, центральное отопление
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	есть
Количество этажей в здании	4
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	нет

Таблица 6. Характеристика квартиры

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	2
Площадь, кв. м:	
- общая	61,4
- жилая	н/д
- балкон/лоджия	Балкон
Санузел	Раздельный
Вид из окон	Нет данных
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Качество внутренней отделки	Косметический ремонт
Видимые дефекты внутренней отделки	н/д
Данные о перепланировке	нет
Дополнительная существенная информация	нет
Текущее использование	для проживания
Выделенная эл. мощность	220В

Таблица 7. Сведения об износе и устаревании

Показатель	Описание или характеристика показателя
Год постройки здания	1946
Фактический возраст здания	77
Величина физического износа	77,0%
Функциональное устаревание	Не выявлено
Экономическое устаревание	Не выявлено

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Анализ цен предложений на рынке недвижимости г. Казань на I квартал 2023 года.

Продажа

92 434 РУБ. за м<sup>2</sup>

Средняя цена

По сравнению с прошлым годом+7%

По сравнению с прошлым месяцем+0%

Средняя цена на 1-комн. кв. 4 702 728 РУБ.

Средняя цена на 2-комн. кв. 6 078 665 РУБ.

Средняя цена на 3-комн. кв. 8 897 204 РУБ.

Средняя цена на 4-комн. кв. и более 10 832 769 РУБ.

Аренда

29 782 РУБ. за квартиру

Средняя цена

По сравнению с прошлым годом-8%

По сравнению с прошлым месяцем-1%

Средняя цена на 1-комн. кв. 19 168 РУБ.

Средняя цена на 2-комн. кв. 25 994 РУБ.

Средняя цена на 3-комн. кв. 36 378 РУБ.

Средняя цена на 4-комн. кв. и более 58 744 РУБ.

Цены на недвижимость по районам

Цены на аренду и покупку недвижимости в г. Казань значительно различаются в зависимости от района. Самые высокие арендные ставки на жилье в районе Вахитовский, где съем квартиры обходится в среднем в 27 348 руб. за месяц. Дешевле всего наем жилья стоит в районе Авиастроительный, где средняя месячная ставка равна 14 036 руб. По цене продажи вторичных квартир лидирует район Вахитовский: там средняя цена предложения составляет 86 588 руб. за кв. метр. Наиболее доступное жилье находится в районе Авиастроительный, где кв. метр оценивается в среднем в 63 498 руб.

Более подробную информацию о средних ценах на продажу и аренду вы найдете, если кликните на название района в таблице ниже.

Продажа квартир (средняя цена за м<sup>2</sup>)

Район

Цена за м<sup>2</sup>

Изменение цены, г./г.

Авиастроительный

73 498 РУБ.

+3%

Вахитовский  
96 588 РУБ.

+4%

Юрловский  
75 011 РУБ.

+4%

Космодемьянский  
76 738 РУБ.

+5%

Ново-Савиновский  
90 006 РУБ.

+9%

Привольный  
80 179 РУБ.

+7%

Советский  
79 449 РУБ.

+6%

Аренда квартир (средняя цена за квартиру)

Район

Цена за месяц

Изменение цен, г./г.

Авиастроительный  
14 036 РУБ.

-2%

Вахитовский  
27 348 РУБ.

-11%

Кирдояновский  
17 657 РУБ.

+2%

Московский  
15 327 РУБ.

-6%

Ново-Савиновский  
20 551 РУБ.

-6%

Привольный  
17 926 РУБ.

-6%

Советский  
17 429 РУБ.

-12%

Цены на недвижимость по станциям метро

Дороже всего аренда квартир в г. Казань стоит рядом с метро «Кремлевская». Средняя цена аренды у метро «Кремлевская» составляет 27 201 руб. за месяц. Дешевле всего стоит снимать квартиру у метро «Авиационная»: в этом районе средняя арендная ставка равна 14 354 руб. за месяц. Наиболее высокие цены на продажу квартир у станциях метро «Кремлевская». Здесь кв. метр в среднем стоит 88 502 руб. Дешевле всего квартиры продаются рядом с метро «Авиационная», где средняя цена продажи жилья равна 2 853 125 руб.

Более подробную информацию о средних ценах на продажу и аренду вы найдете, если кликните на название станции метро в таблице ниже.

**Продажа квартир (средняя цена за м<sup>2</sup>)**

Метро

Цена за м<sup>2</sup>

Изменение цены, г./г.

Кремлевская

95 502 РУБ.

+6%

Промышленная

94 089 РУБ.

+7%

Сувонная слобода

69 703 РУБ.

+7%

Аметьево

63 203 РУБ.

+7%

Городки

60 056 РУБ.

+6%

Просторная Песочки

79 354 РУБ.

+6%

Кольца Слобода

69 684 РУБ.

+8%

Авиационная

75 586 РУБ.

+5%

Северный вокзал

78 155 РУБ.

+4%

Защелье

62 626 РУБ.

+7%

**Аренда квартир (средняя цена за квартиру)**

Метро

Цена за месяц

Изменение цены, г./г.

Кремлевская

27 201 РУБ.

-54

Площадь Труда

25 242 РУБ.

-104

Сухонная Слобода

23 386 РУБ.

-104

Амьтчево

19 238 РУБ.

-104

Горки

17 524 РУБ.

-104

Пресненск. Победы

16 958 РУБ.

-84

Кольч. Слобода

21 555 РУБ.

-54

-54

Амьстроительная

14 354 РУБ.

-64

Северный вокзал

15 471 РУБ.

-64

Яшь-леп

18 869 РУБ.

-44

#### Выбор и описание ценообразующих факторов

На стоимость квартир влияет сразу несколько основных ценообразующих факторов. Их можно разделить на три группы:

- 1) Финансово-правовые факторы: Вид сделки, дата сделки, условия финансирования;
- 2) Внешние факторы: местоположение жилого дома;
- 3) Внутренние факторы: Материал стен, Этаж расположения квартиры, Общая площадь квартиры, Площадь кухни, Наличие балкона/лоджии, Качество внутренней отделки, Наличие (тип) санузла, Тип планировки.

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений факторов
	Финансово-правовые
Вид сделки	[Продажа; Предложение]
Дата сделки	Дата продажи или предложения, характеризует срок, на который отличается дата предложения аналога от даты оценки
Условия финансирования	В случае, если известно, что аналог был продан на условиях рассрочки, неравноценного обмена или происходила сделка по принуждению, то данный факт должен быть учтен с соответствующей поправкой
	Внешние факторы
Местоположение жилого дома	Характеризуется следующими значениями: [аналогично объекту оценки; хуже объекта оценки; лучше объекта оценки]
	Внутренние факторы
Материал стен жилого дома	[панельные; кирпичные; монолитные; блочные]
Тип планировки (проект)	[венгерский; московский; старо-московский; малосемейка; гостинка; ленинградка; сталинка; улучшенка; индивидуальный; хрущевка; общежитие; коммуналка]
Этаж расположения квартиры	[первый; промежуточный; последний]
Общая площадь квартиры	Измеряется в абсолютных величинах (кв.м.)
Площадь кухни	Измеряется в абсолютных величинах (кв.м.)
Наличие балкона/лоджии	[нет; лоджия; балкон]
Качество внутренней отделки	[Люкс; Евроремонт; Стандарт; Хорошее состояние; Удовлетворительное состояние; Неудовлетворительное состояние; Черновая]
Наличие (тип) санузла	[отсутствует; совмещенный; раздельный; два]

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

#### Вид сделки

При использовании в качестве аналога цен предложения применяется понижающая поправка на уторговывание.

Для расчета величины данной поправки были использованы материалы исследования, опубликованные в книге Лейфера Л. А., Шегуровой Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты, 2018г.» В частности, в Таблице 3 данного издания указан расширенный интервал значений скидки на цены стандартных квартир в размере 0-15%. Среднее значение составляет -9%. Оно принимается в большинстве случаев. Однако, в случае, если рассматриваемые аналоги имеют ограниченный спрос (напр. расположены в неблагоприятных районах города) значение скидки на торг может достигать повышенных значений вплоть до 20%. Вместе с тем, величина скидки на торг для наиболее востребованных аналогов (напр. в центре города) может принимать близкие к 0 значения.

#### Условия финансирования

В подавляющем большинстве случаев объект оценки не отличается по данному фактору от аналогов. При этом данный фактор не оказывает влияние на стоимость. В тех редких случаях, когда применяются условия отличные от рыночных, расчет поправки производится индивидуально.

#### Местоположение жилого дома

Преимуществом в местоположении, как правило, обладают дома, обеспеченные всей инфраструктурой - близостью остановок общественного транспорта, школ, детских садов, магазинов и прочее. Вместе с тем, для части потенциальных покупателей наличие поблизости остановки означает близость крупной магистрали как источника загрязнения, а детские сады и школы для пенсионеров также не актуальны. Следовательно, данный фактор имеет в значительной степени субъективное влияние. Поэтому подбор аналогов, расположенных в непосредственной близости от объекта

оценки, снижает степень субъективности за счет исключения из расчетов фактора местоположения.

#### Материал стен жилого дома

Как показывают аналитические исследования, стоимость квартир в кирпичных домах на 3% выше стоимости квартир в панельных, блочных или монолитных домах.

#### Этаж расположения квартиры

Квартиры на первом и последнем этажах дома позиционируются на рынке дешевле. В соответствии с аналитическими данными Оценщика, разница в стоимости между квартирами в средних и крайних этажах составляет 3%.

#### Общая площадь квартиры

В соответствии с аналитическими данными, удельная рыночная стоимость двух квартир, площадь которых различается менее чем на 10 кв.м. не различается. При разнице в стоимости от 10 до 20 кв.м удельная стоимость большей квартиры меньше на 2%, а при разнице более 20 кв.м - 4%.

#### Площадь кухни

Площадь кухни имеет существенное влияние на стоимость квартиры. Большая кухня предоставляет значительное удобство для хозяйки, поэтому такие квартиры традиционно пользуются большим спросом. В соответствии с аналитическими данными, каждый дополнительный квадратный метр кухни добавляет к стоимости квартиры 0,3%.

#### Наличие балкона/лоджии

Наличие балкона или лоджии также увеличивает стоимость квартиры. В соответствии со ст.15 п.5 ЖК РФ, площадь балконов и лоджий не включается в общую площадь квартиры. При этом, в соответствии со СНиП 31-01-2003 балконы включаются в общую площадь с коэффициентом 0,3, а лоджии - с коэффициентом 0,5. В среднем, площадь балкона или лоджии составляет 3 кв.м. при площади квартиры 40 кв.м. С учетом коэффициента, доля балкона занимает 2,3% ( $3 \cdot 0,3/40$ ), а доля лоджии - 3,8% ( $3 \cdot 0,5/40$ ) от стоимости квартиры.

#### Качество внутренней отделки

Качество внутренней отделки является одним из основных ценообразующих факторов. Стоимость отделки определяется из двух составляющих - это стоимость отделочных работ и стоимость материалов. За базовое значение стоимости ремонта в размере 0 руб./кв.м. принята стоимость Черновой отделки и приравненной к ней квартире в Неудовлетворительном состоянии.

Удовлетворительное состояние и Хорошее состояние квартиры - это, как правило, отделка качества «Стандарт», имеющая некоторый физический износ. При этом, физический износ квартиры в Хорошем состоянии, в соответствии с аналитическими данными, определяется в размере 30%, а Удовлетворительного состояния - 60%<sup>1</sup>.

Стоимость ремонтных работ определяется в соответствии со сметами, составляемыми на основе сложившихся на рынке цен. Примеры таких смет на своих сайтах в открытом доступе размещают различные строительные организации. Например, компания «Ремонт-16» (г. Казань, ул. Маяковского, 21 тел.: +7(843)202-34-47). На сайте данной компании (<http://remont-16.ru/smeta-na-remont-v-kazani.html>) размещены сметы на косметический и евроремонт квартир различной площади. В соответствии с этими данными, была определена средняя рыночная стоимость работ по отделке квартир категории «Стандарт» в размере 4950 руб./кв.м, а качества «Евроремонт» - 6400 руб./кв.м.

Стоимость отделки качества «Люкс» может быть определена лишь по индивидуальным сметам, поскольку такие ремонты производятся под каждого заказчика отдельно и их стоимость не может быть усреднена по рынку.

#### Наличие (тип) санузла

Раздельный санузел подразумевает расположение туалетной и ванной комнат в различных помещениях квартиры. Естественно, что наличие раздельного санузла более

<sup>1</sup> В соответствии с ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»

предпочтительно, чем совмещенного. В соответствии с аналитическими данными, стоимость квартиры с раздельным санузлом, в среднем, на 5% выше стоимости квартиры с санузлом совмещенным.

В таблице ниже сведены все описанные факторы стоимости и их влияние на стоимость объекта:

Таблица 8. Обоснование влияния каждого фактора

Ценообразующий фактор	Значения фактора	Степень влияния фактора
Финансово-правовые		
Вид сделки	Продажа Предложение	0% -9% (расширенный диапазон значений от 0 до 15%)
Дата сделки	Срок в месяцах	0% в пределах одного месяца от даты оценки
Условия финансирования	Рыночные Иные	0% Индивидуальный расчет
Местоположение жилого дома	Внешние факторы	
	аналогично объекту оценки хуже объекта оценки лучше объекта оценки	0% Индивидуальный расчет Индивидуальный расчет
Материал стен жилого дома	Внутренние факторы	
	Панельные	0%
	Кирпичные	3%
	Монолитные	0%
Блочные	0%	
Тип планировки (проект)	В соответствии со значениями табл.11	В соответствии со значениями табл.11
Этаж расположения квартиры	Первый	-3%
	Средний	0%
	Последний	-3%
Общая площадь квартиры	Измеряется в абсолютных величинах (кв.м.)	
	Разница в площади менее 10	0%
	Разница в площади от 10 до 20	2%
	Разница в площади более 20	4%
Площадь кухни	Измеряется в абсолютных величинах (кв.м.)	
		0,3% к стоимости за каждый квадратный метр кухни
Наличие балкона/лоджии	Нет	0%
	Лоджия	3,8%
	Балкон	2,3%
Качество внутренней отделки	Черновая	0 руб.
	Неудовлетворительное состояние	0 руб.
	Удовлетворительное состояние	4680 руб.
	Хорошее состояние	6490 руб.
	Качественный ремонт	10700 руб.
	Евроремонт	15200 руб.
Дэкс	Индивидуальный расчет	
Наличие санузла (тип)	Отсутствует	-10%
	Совмещенный	0%
	Раздельный	7%
	Два	9%

#### Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по всем ценообразующим факторам;
4. корректировка цен продаж по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ рынка выявил большое количество предложений о продаже квартир, из которых Оценщик выбрал пять наиболее схожих с объектом оценки. В таблице представлено их описание в соответствии с источником:

№	Адрес	Источник объявления	S, кв. м	Таблица 9. Объекты-аналоги	
				Цена предл., руб.	Цена за 1 кв. м
1	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ершова, 53	<a href="https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/2-k_kvartira_611m_13et._2715280469">https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/2-k_kvartira_611m_13et._2715280469</a>	61,1	7 999 999	130 933
2	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Искра, 1/4	<a href="https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/3-k_kvartira_653m_13et._2731962298">https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/3-k_kvartira_653m_13et._2731962298</a>	65,3	6 099 000	93 400
3	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петра Алексеева, 6	<a href="https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/3-k_kvartira_192m_33et._2754302342">https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/3-k_kvartira_192m_33et._2754302342</a>	79,2	7 900 000	99 747
4	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Семенова, 7	<a href="https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/3-k_kvartira_750m_13et._2815234721">https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/3-k_kvartira_750m_13et._2815234721</a>	75,6	8 600 000	113 757
5	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Семенова, 5	<a href="https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/3-k_kvartira_744m_23et._2856988311">https://www.avito.ru/kaza/n/kvartiry/3-k_kvartira_744m_23et._2856988311</a>	74,4	7 150 000	96 102

Содержание	Адрес: 1	Адрес: 2	Адрес: 3	Адрес: 4	Квартал: 5
Стоимость 1 кв.м.	130 933	93 400	99 747	333 757	96 107
Вид сделки (прод/пред.)	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	119 149	84 994	90 770	103 519	87 453
Дата прод./предл.	Февраль 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2022	Февраль 2023
Корректировка на дату	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	119 149	84 994	90 770	103 519	87 453
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	119 149	84 994	90 770	103 519	87 453
Вид права	Долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	79 829	56 946	60 816	69 358	58 594
Характеристика местоположения	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Искра, д. 11, кв. 4	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Искра, 1/4	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петра Алексеева, 6	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сеченова, 7	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сеченова, 5
Корректировка на местоположение	-5,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	75 838	56 946	57 775	65 890	55 664
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка на конструктивные элементы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	75 838	56 946	57 775	65 890	55 664
Этаж	2	1	3	1	2
Этажность	4	3	3	3	3

25

Скорректированная стоимость 1 кв.м.	76 113	58 654	59 508	67 867	0,01
Общая площадь квартиры, кв.м.	61,4	65,3	79,2	74,4	74,4
Корректировка на площадь	0,08	0,01	-2,08	-2,08	-2,08
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	76 113	58 654	58 318	66 510	54 560
Качество внутренней отделки	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Хороший ремонт	Евроремонт	Нет ремонта
Корректировка на внутреннюю отделку	0	0	-6190	-12200	+4680
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	76 113	58 654	51 928	50 950	59 230
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещеный	Раздельный
Корректировка на тип санузла	+7,08	0,08	0,08	+7,08	0,08
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	83 561	58 654	51 828	54 517	59 230
Наличие балкона	Балкон	Нет (1 этаж)	Балкон	Нет (1 этаж)	Балкон
Корректировка на наличие балкона	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.	83 561	58 654	51 828	54 517	59 230
Суммарная корректировка	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Вес балкона	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сопоставленная стоимость 1 кв.м.			61 562		

В процессе сравнения объектов (если объект оценки лучше объекта оценки) или оценщик вносит отрицательные (если объект оценки хуже объекта оценки) или положительные (если объект оценки лучше объекта оценки) поправки. Величина поправки определяется оценщиком на основе анализа рынка и влияния на стоимость объекта различных факторов.

В процессе оценки оценщиком были внесены следующие корректировки:

### Корректировка на торг (вид сделки).

Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках, которые обычно достаточно систематическую составляющую погрешности. В этом случае, чтобы устранить процентную поправку. Все аналоги обладают средним уровнем спроса, поэтому, в соответствии с разделом 9 данного отчета, величина скидки на торг составляет -9%.

### Вид права

В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Передача полного права собственности или прав на часть объекта в различных ситуациях, возникающих при передаче, фактор учитывает либо прямой пропорциональный расчет доли от площади к стоимости объекта, либо наличие премии или скидки за передаваемую долю.

При продаже долей в квартирах на открытом, конкурентном рынке, стоимость 1 кв.м. площади в доле меньше, чем стоимость 1 кв.м. в аналогичной «целой» квартире. Это объясняется тем что, покупая долю в квартире, покупатель фактически приобретает коммунальное, а не индивидуальное жилье, со всеми вытекающими из этого неудобствами и рисками. Поэтому, доли в квартирах стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр площади, нежели аналогичные квартиры, продающиеся целиком.

В соответствии с исследованиями, опубликованными в сборнике корректировок, сегмент «квартиры» от 01.01.2017 г. определены следующие значения корректировочных коэффициентов:

**Таблица 8. Шкала физических интервалов и экономических корректировок параметра «доли в праве собственности на объект недвижимости»**

Доля, не выделенная в натуре	Полное право собственности	Доля, выделенная в натуре, отдельный лицевой счет
0,67	1,00	1,06

(источник: [http://www.ares11.ru/custom/analytical\\_materials/aSts0eip1QpmqJrX.pdf](http://www.ares11.ru/custom/analytical_materials/aSts0eip1QpmqJrX.pdf))

Таким образом, корректировка на долю в праве собственности принимается на уровне 0,67.

### Корректировка на условия финансирования.

В объявлениях о продаже объектов-аналогов не содержится информации о каких-либо особых условиях сделки. В связи с этим, корректировка по данному фактору равна 0%.

### Материал стен дома.

В соответствии с анализом рынка, наиболее привлекательными для покупателя являются жилые дома из кирпича, менее ценными являются квартиры с панельными и монолитными стенами. Аналог 1 имеет кирпичные стены, Аналог 2 - кирпичные, Аналог 3 - кирпичные, Аналог 4 - кирпичные, Аналог 5 - кирпичные. Таким образом, корректировка не вводится.

### Корректировка на этаж расположения квартиры.

Квартиры на первом и последнем (крайних) этажах дома позиционируются на рынке дешевле. В соответствии с аналитическими данными оценщика, приведенными выше, разница в стоимости между квартирами в средних и крайних этажах составляет 3%.

Объект оценки расположен на среднем этаже. Объекты-аналоги 1,2,3,4 находятся на первом и последнем этаже, для них вводится корректировка +3%.

#### Корректировка на общую площадь

В процессе оценки экспертом было выявлено малое количество 2-комнатных квартир. И так как объект оценки «сталинка», экспертом было принято решение использовать в качестве аналогов 3-комнатные квартиры (каких большинство в данном сегменте), но прибегнуть к корректировке на общую площадь. В соответствии с аналитическими данными, удельная рыночная стоимость двух квартир, площадь которых различается менее чем на 10 кв.м не различается. При разнице в стоимости от 10 до 20 кв.м удельная стоимость большой квартиры меньше на 2%, а при разнице более 20 кв.м - 4%.

#### Корректировка на качество внутренней отделки

Данная поправка является абсолютной, т.е. выражается в рублях и рассчитывается в соответствии со сложившимися ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций.

У объекта оценки косметический ремонт, объекты-аналоги 3 и 4 имеют хороший ремонт и евроремонт соответственно, объект-аналог 5 не имеет ремонта. К ним вносятся соответствующие корректировки.

#### Корректировка на тип санузла

Наиболее привлекательными для покупателя являются квартиры с отдельным санузлом, чем квартиры с совмещенным санузлом. Корректировки были введены на основании Таблицы 11. В соответствии с проведенными расчетами, ко всем объектам-аналогам вводится корректировка 0%.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путем были присвоены равные весовые доли, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Исходя из расчетов стоимость 1 кв.м. квартиры составила 61 562 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная по сравнительному подходу, составила округленно:

$$61,4 * 61\ 562 = 3\ 779\ 907 \text{ рублей.}$$

Таким образом, 1/8 доли квартиры округленно составит:

$$3\ 779\ 907 * (1/8) = 472\ 000$$

## 10. Согласование результатов.

### Описание процедуры согласования.

Обобщение результатов процесса оценки - сведение в единое значение нескольких значений стоимости объекта оценки, полученных разными подходами. При обобщении результатов традиционно используется средняя арифметическая взвешенная величина:

$$C_{\text{Средняя}} = \sum c_i \times d_i$$

$c_i$  - согласовываемые значения стоимости i-го подхода;  
 $d_i$  - веса нормированные i-го подхода.

### Обоснование выбора использованных весов.

В процессе проведения работ по оценке был использован лишь один из существующих трех подходов к оценке - сравнительный подход, поэтому ему присвоен весовой коэффициент 1. В связи с этим, два других подхода, затратный и доходный, получили весовые коэффициенты, равные нулю.

Ниже приведены результаты анализа стоимости объекта:

Таблица 15. Согласование результатов оценки

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный	Не применялся	0,00
Доходный	Не применялся	0,00
Сравнительный	3 779 907	1,00

### ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что стоимость квартиры общей площадью 61,4 кв.м., расположенной по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Искра, д.11, кв.4 по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 16. Итоговые результаты расчетов

Показатель	Значение
Рыночная стоимость квартиры, руб.	3 779 907
Удельная рыночная стоимость за 1 кв.м. общей площади квартиры, руб.	61 562

Три миллиона семьсот семьдесят девять тысяч девятьсот семь рублей.

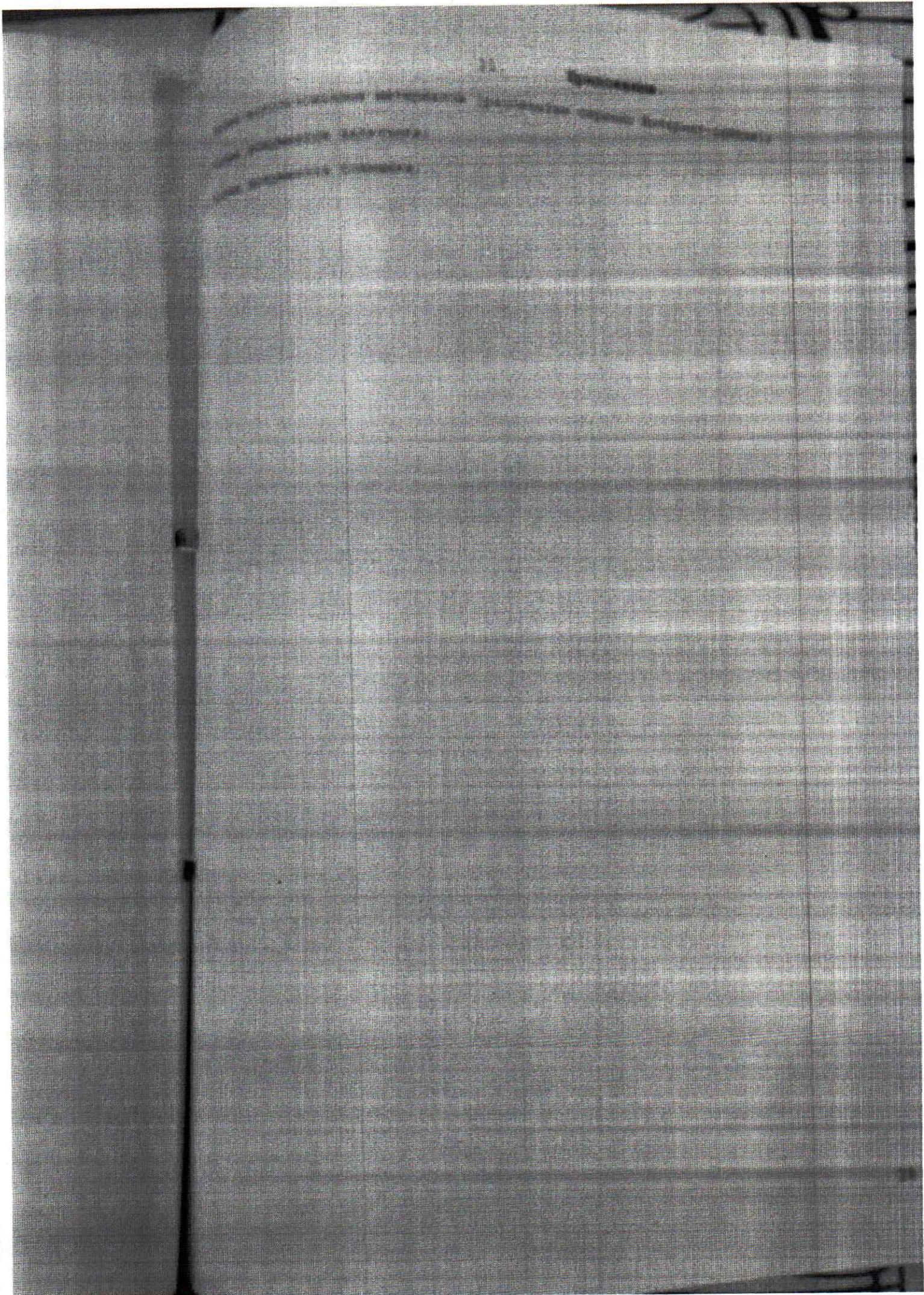
Оценщик

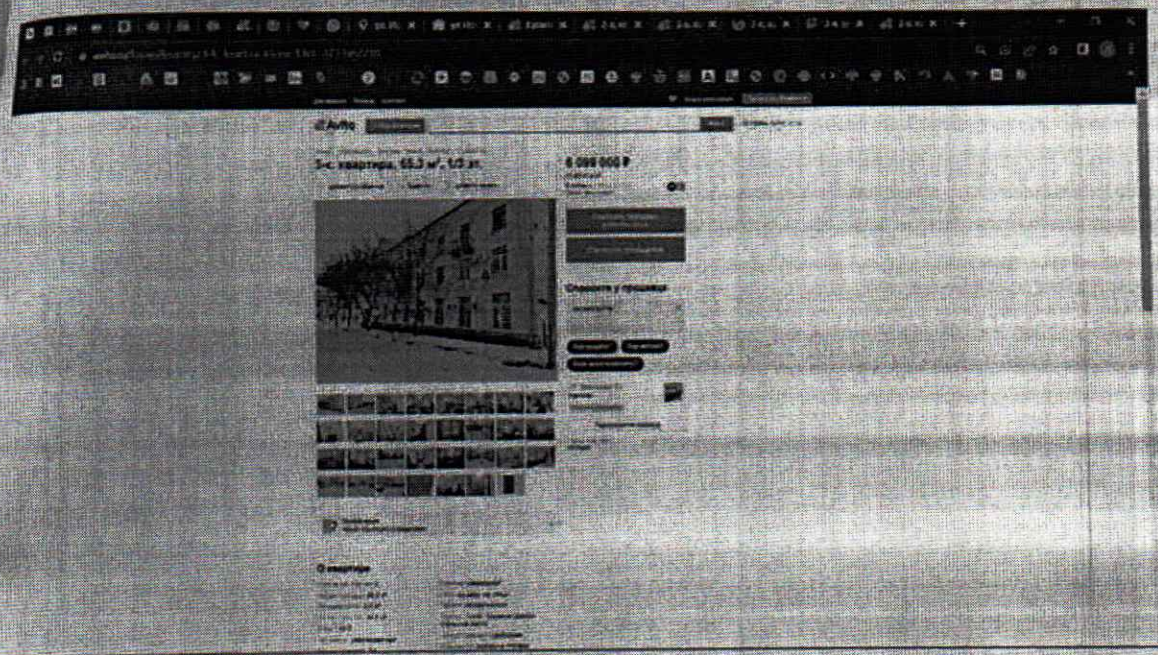
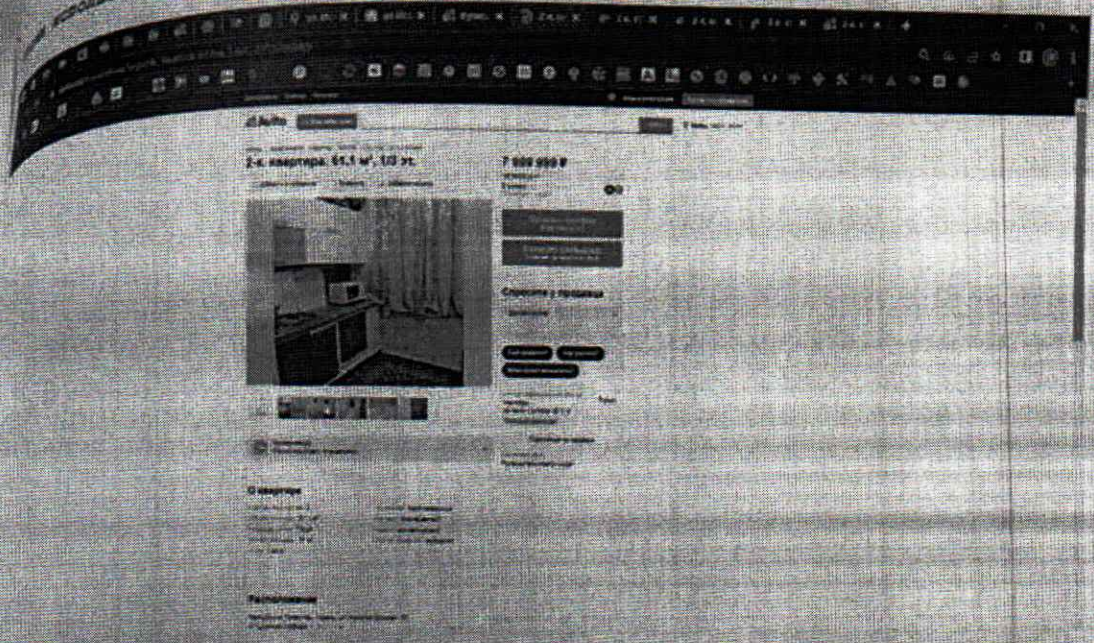
Ген. директор ООО «ЦО «Независимый Эксперт»

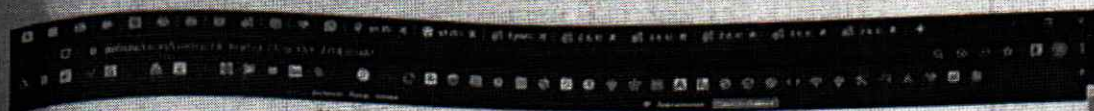


Иванов М.К.

Иванов И.Ф.







Авито  
3-я квартира, 79,2 м<sup>2</sup>, 3/3 эт. 7 900 000 ₽



3-я квартира, 79,2 м<sup>2</sup>, 3/3 эт.

7 900 000 ₽

3-я квартира, 79,2 м<sup>2</sup>, 3/3 эт.

7 900 000 ₽



Авито  
3-я квартира, 79,8 м<sup>2</sup>, 1/3 эт. 8 900 000 ₽



3-я квартира, 79,8 м<sup>2</sup>, 1/3 эт.

8 900 000 ₽

3-я квартира, 79,8 м<sup>2</sup>, 1/3 эт.

8 900 000 ₽



**ИЖО**  
3-х комнатная, 144 м<sup>2</sup>, 20 эт. 7 100 000 Р.



7 100 000 Р.  
3 комнаты

Свой дом и квартира  
Сделано



**Описание**  
Площадь: 144 м<sup>2</sup>  
Этаж: 20  
Комнат: 3  
Ванная: 1  
Кухня: 1  
Лоджия: 1  
Площадь застройки: 144 м<sup>2</sup>

Узнайте больше  
Позвоните  
Посетите объект

**Получите консультацию**  
Позвоните по телефону  
или напишите нам в WhatsApp

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № 06.03.2017	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	16:50:050150:30999
Кадastroный номер:		16:50:050150	
Номер кадастрового квартала:		01:11_2010	
Дата присвоения кадастрового номера:		Идентификационный номер: 16:50:050150:984:5/11	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Исраи, д. 11, кв. 4	
Адрес:		61,4	
Площадь, м²:		Жилое помещение	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Этаж № 2	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Квартира	
Вид жилого помещения:		2553853.39	
Кадастровая стоимость (руб.):		16:50:050150:1326	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования, ранее специального использования (или нежилого дома коммерческого использования):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"	
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
Особые отметки:		Доседашкова Татьяна Анатольевна	
Подучитель, выписки:		Галимбаров Н. Р.	

И.О. ЗАМЕСТИТЕЛЯ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

Помещение

Лист № 06.03.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов: 41/13/13
Кадастровый номер:		16:50:050150:3099		

1. Правообладатель (правообладатели):	Дресвянникова Татьяна Анатольевна, дата рождения: 15.04.1962, место рождения: г.ор. Казань, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 039-629-748 04, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 92 07 № 168518, выдан 05.05.2007 УВД Советского района г.ор.Казани, код подразделения 162-007
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 16:50:050150:3099-16/001/2017-2 от 06.03.2017, доля в праве 1/8
3. Документы-основания:	Договор дарения доли квартиры от 02.03.2017, удостоверил нотариус Казанского нотариального округа Республики Татарстан Минфахова И. Ш. 02.03.2017, реестровый номер 2-113
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2 Дресвянникова Татьяна Анатольевна
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3 Валнева Лилия Габдулаковна
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4 Шуртыгин Алексей
1. Правообладатель (правообладатели):	данные отсутствуют
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав в силу закона в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

И.О. ЗАМЕСТИТЕЛЯ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (подпись, наименование должности)

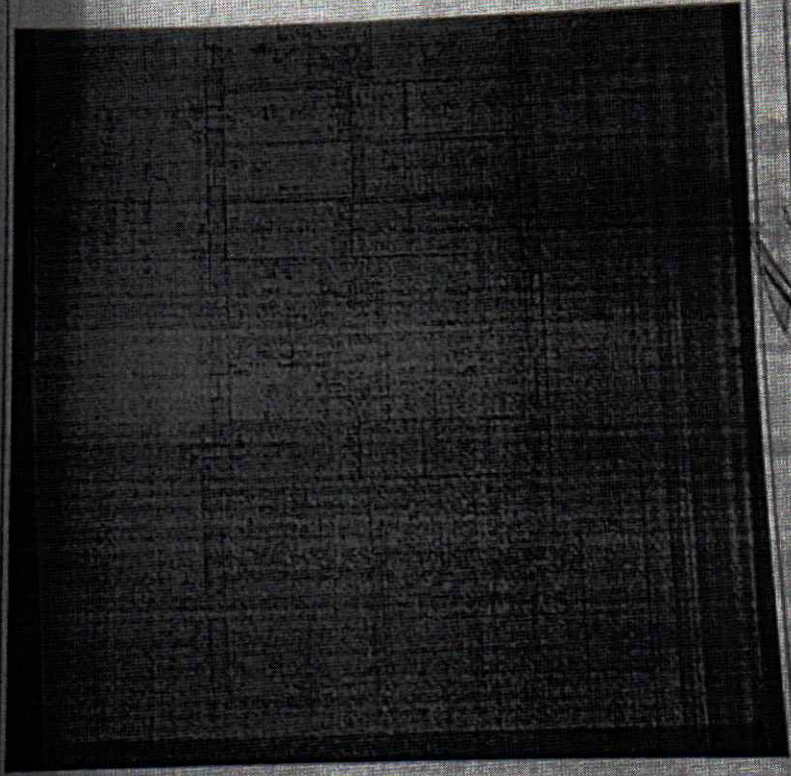
Галиакбаров Н.Р.



Кадастровый номер:

16:50:050150:3099

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



данные отсутствуют

Масштаб 1:

Геннадьев Н. Р.

И.О. ЗАМЕСТИТЕЛЯ НАЧАЛЬНИКА ОБЛАСТИ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
в области оценочной деятельности**

№ 02703-1 от 23 июля 2015 г.

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

**«Основная специальность»:**  
Нормативу Методу Юриева

Выдан в городе **Москва** в **Южном** округе  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

№ 23 июля 2015 г. № 205

Директор *[Подпись]* А.С. Виноградов

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
№ 23 июля 2015 г. № 205

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

№ 02703-1 от 23 июля 2015 г.

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Выдано в городе **Москва** в **Южном** округе  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

№ 23 июля 2015 г. № 205

Директор *[Подпись]* А.С. Виноградов

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
№ 23 июля 2015 г. № 205

**МОУНИ**

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

№ 23 июля 2015 г. № 205

Директор *[Подпись]* А.С. Виноградов

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
№ 23 июля 2015 г. № 205

**МИНСЕРВА**

**АГЕНТСТВО  
СТРАХОВАНИЕ**

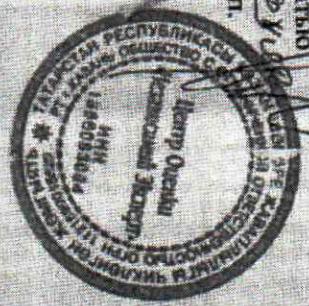
**КОРПОРАТИВНО-СТРАХОВОЙ КОМПАНИИ**

№ 02703-1 от 23 июля 2015 г. № 205

Директор *[Подпись]* А.С. Виноградов

Министерство экономического развития Российской Федерации  
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии  
№ 23 июля 2015 г. № 205

Прошито,  
протунеровано,  
скреплено печатью  
*В. Шереметьев*  
М.П.  
лист 1/1



**ОПИСЬ**  
**вложения в ценное письмо**

г. Казань, 23 марта 2023 года

**КОМУ: Малиев Руслан Гасенович**

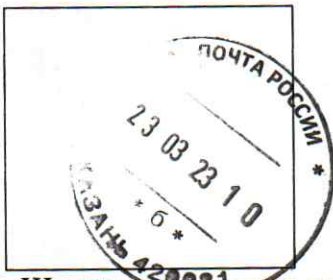
**КУДА: 440000, г. Пенза, ул. Суворова, д. 81, эт. 6, оф. 12**

	Наименование документа	Количество листов	Ценность, руб.
1	Предложение Дресвянниковой Т.А. от <u>23.03.2023</u> в адрес финансового управляющего имуществом должника Шуртыгина С.А. (дело № А79-15134/2018) Малиева Руслана Гасеновича о заключении мирового соглашения в обособленном споре по заявлению ФУ об оспаривании договора дарения квартиры.	2	10
2	Копия отчета ООО «ЦО «Независимый эксперт» (ИНН 1656063084) об оценке рыночной стоимости спорной доли от 20 марта 2023 года № 14-23 за подписью оценщика Перфилова М.Ю.	36	10
<b>Всего листов:</b>		38	-----
<b>ОБЩИЙ ИТОГ ЦЕННОСТИ</b>			<b>20</b>

Подпись отправителя:

Дресвянникова Т.А.

  
подпись



Штамп организации связи

Подпись работника организации связи: \_\_\_\_\_

