

**Финансовый управляющий Моториной Ольги Сергеевны
Кузин Александр Викторович**

Адрес для направления корреспонденции: 600025, Владимирская область, г. Владимир, ул. Девическая, 15Б, оф. 20

Адрес регистрации должника: 673060, Забайкальский край, Красночикойский район, с.Красный Чикой, ул. Луговая, д. 28

СНИЛС 154-097-591 83, ИНН 750902140470

Процедура: Реализация имущества.

Арбитражный суд Забайкальского края от 25.09.2025 г. по делу № А78-7619/2025

Оценка Квартиры, площадь 43.5 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Иркутская, г. Ир-кутск, ул. Роза Люксембург, дом 154, квартира 8, кадастровый (условный) номер: 38:36:000005:3584, вид собственности: долевая, размер доли: 1/4.

город Владимир, Российская Федерация
03 апреля 2026 года

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Решением Арбитражного суда Забайкальского края от 25.09.2025 г. по делу № А78-7619/2025 Моторина Ольга Сергеевна (дата рождения: 08.04.1998, место рождения: с. Красный Чикой, Красночикийский района, Читинская область, СНИЛС 154-097-591 83, ИНН 750902140470, регистрация по месту жительства: 673060, Забайкальский край, Красночикийский район, с.Красный Чикой, ул. Луговая, д. 28) (далее по тексту - должник) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Кузин Александр Викторович (ИНН 332501296367, СНИЛС 005-883-123 44) - член СРО ААУ "Евросиб" (ОГРН 1050204056319, ИНН 0274107073, адрес: 121087, Москва, пр-д Багратионовский, д. 7, к. 20А, оф. 410).

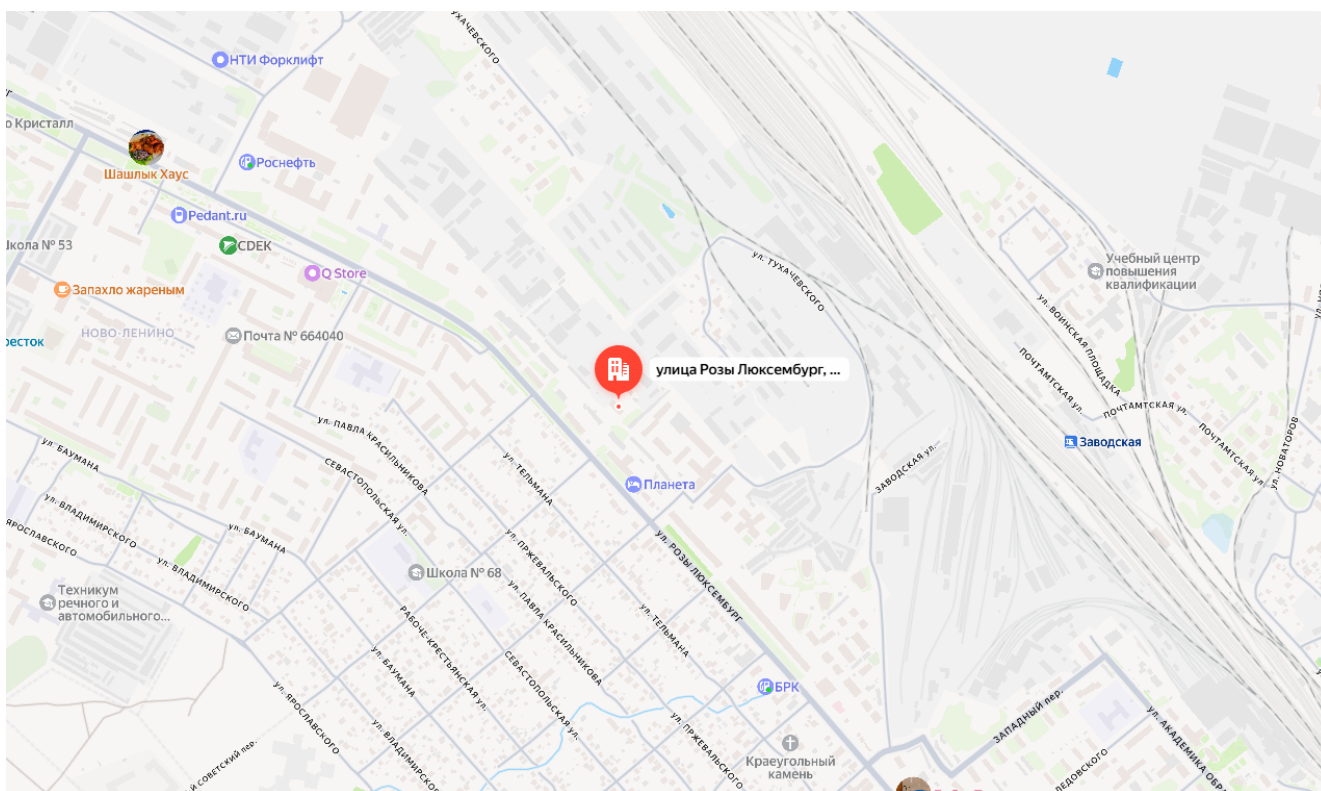
Производство исследования поручено: финансовому управляющему Кузину Александру Викторовичу.

Проведено исследование - расчет рыночной стоимости:

Квартиры, площадь 43.5 кв.м., назначение: Жилое, адрес (местонахождение): Россия, обл Иркутская, г. Иркутск, ул. Роза Люксембург, дом 154, квартира 8, кадастровый (условный) номер: 38:36:000005:3584, вид собственности: долевая, размер доли: 1/4.

Собственник: Моторина Ольга Сергеевна

Дата оценки 03.04.2026.



Местоположение объекта

Характеристики квартиры и жилого дома, в котором она расположена¹

Показатель	Наличие и описание показателя
Характеристика жилого дома	
Адрес местоположения	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 154, кв. 8
Год постройки жилого дома:	1961
Этажность здания:	2
Материал стен дома:	кирпичные
Перегородки:	нет данных
Перекрытия:	нет данных
Состояние дома:	- удовлетворительное; - планов на реконструкцию, ремонт, расселение данного дома в официальных источниках не имеется;

¹ <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Расположение

Иркутская обл., Иркутск, ул. Розы Люксембург, 76
р-н Ленинский

Скрыть карту



Описание

Продаётся уютная трехкомнатная квартира площадью 73,4 квадратных метра на первом этаже двухэтажного кирпичного дома, расположенного в микрорайоне Ново-Ленно по адресу улица Розы Люксембург.

Жилая площадь составляет 53 квадратных метра, что предоставляет достаточно места для комфортного проживания всей семьи.

Кухня площадью 8 квадратных метров станет отличным местом для приготовления вкусных блюд и семейных ужинов.

Из окон квартиры открывается вид на улицу, благодаря чему помещение наполнено естественным светом.

В квартире выполнен косметический ремонт, что позволит новым владельцам сразу же заселиться без дополнительных вложений.

Раздельный санузел добавляет удобства в повседневное использование.

Дом расположен в спокойном районе с развитой инфраструктурой. Рядом находятся школа, детский сад, торговый центр, а также разнообразные магазины, включая супермаркет «Удача» и другие продуктовые точки.

Для заботы о здоровье жителей поблизости работают аптеки, а любители вкусно поесть смогут оценить близость ресторанов и кафе. Для поддержания красоты и стиля недалеко расположена парикмахерская.

Для семей с детьми особенно актуально наличие детской площадки прямо во дворе дома, где малыши смогут безопасно играть и веселиться.

Автовладельцы оценят возможность парковки автомобиля непосредственно во дворе.

Этот вариант идеально подойдет тем, кто ценит комфорт, спокойствие и удобство расположения своего жилья.

Приглашаем вас ознакомиться с этой прекрасной квартирой, которая может стать вашим новым домом уже сегодня!

Код пользователя: 197170

Номер в базе: 12148203

4 700 000 ₽

64 033 ₽ за м²

В ипотеку от 48 007 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи

Агентство

Подписаться



4 700 000 ₽

64 033 ₽ за м²

В ипотеку от 48 007 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи

Агентство

Подписаться



Надёжный
партнёр

3 728
объектов
в работе

12 лет
на Авито



О доме

— Оставить первый отзыв

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1954

Этажей в доме: 2

Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

4 700 000 ₽

64 033 ₽ за м²

В ипотеку от 48 007 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 000 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

4 700 000 ₽

Первоначальный взнос

1 410 000 ₽

Срок кредита

30%

20 лет

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

20%

90%

5

10

15

20

6 предложений от банков

Платёж от
48 007 ₽/мес.

Ставка от
16,9%

Доход от
73 858 ₽

-0,6% только на Авито
-0,5% для зарплатного клиента
-0,4% за быстрый выход на сделку



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7954052129 · 25 марта в 13:16 · 309 просмотров (+29 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи

Агентство

[Подписаться](#)



Надёжный

3 728

12 лет

Аналог №2

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k._kvartira_705_m_12_et._7918532954

☆ 4,3 | https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k._kvartira_705_m_12_et._7918532954

3-к. квартира, 70,5 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Особенности

Изолир. комнаты Кухня 47,5 м² Кирпич Раздельный с/у
 Сталинка

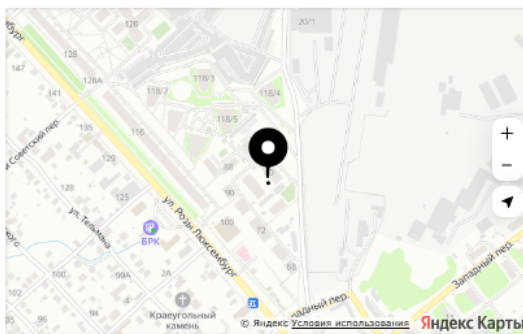
О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 70,5 м²
Площадь кухни: 47,5 м²
Этаж: 1 из 2
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: евро
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Иркутская обл., Иркутск, ул. Розы Люксембург, 80
р-н Ленинский

[Скрыть карту](#)



Описание

Квартира на залатке. Отличный вариант! "Сталинка" на 1/2 эт. в начале Ленинского района! Продается просторная 3х-ком. квартира в кирпичном доме, высокие потолки. Отличная транспортная доступность и вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности.

- 1этаж, удобство для всех возрастов
- планировка, изолированные комнаты, раздельный с/у, большие окна, паркет
- парковка, есть место для авто
- свой двор с детской площадкой
- все рядом необходимое для жизни: магазины, аптеки, остановки, детские сады и школы в пешей доступности. До центра рукой подать. ПОКУПАЙ ВЫГОДНО!!! СЕЙЧАС СДАНО В АРЕНДУ!!!!

4 600 000 ₽

65 248 ₽ за м²
В ипотеку от 46 986 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



[Показать телефон](#)
в 936 000-00-00

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Century 21
Недвижимость мира

Агентство
[Подписаться](#)



1 043 объекта
в работе

13 лет
на Авито

Минаева Марина
Контактное лицо

4 600 000 ₽

65 248 ₽ за м²
В ипотеку от 46 986 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



[Показать телефон](#)
в 936 000-00-00

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Century 21
Недвижимость мира

Агентство
[Подписаться](#)



1 043 объекта
в работе

13 лет
на Авито

О доме

— Оставьте первый отзыв

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

Год постройки: 1952

Узнать больше о доме

4 600 000 ₽

65 248 ₽ за м²

В ипотеку от 46 986 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 936 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

4 600 000 ₽

1 380 000 ₽

30%

20 лет

500 тыс.₽

100 млн.₽

20%

90%

5

10

15

20

6 предложений от банков

Платёж от
46 986 ₽/мес.

Ставка от
16,9%

Доход от
72 286 ₽

-0,6% только на Авито

-0,5% для зарплатного клиента

-0,4% за быстрый выход на сделку



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7918532954 · 23 марта в 06:15 · 2468 просмотров (+52 сегодня)

Пожаловаться

Century 21
Недвижимость мира >

Агентство

[Подписаться](#)



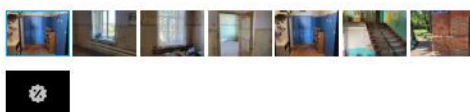
Аналог №3

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k._kvartira_949_m_22_et._7794524660

☆ 4,3  https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k._kvartira_949_m_22_et._7794524660

3-к. квартира, 94,9 м², 2/2 эт.

 Добавить в избранное  Сравнить  Добавить заметку



Особенности

 Изолир. комнаты  Кухня 20 м²  Кирпич  Раздельный с/у

О квартире

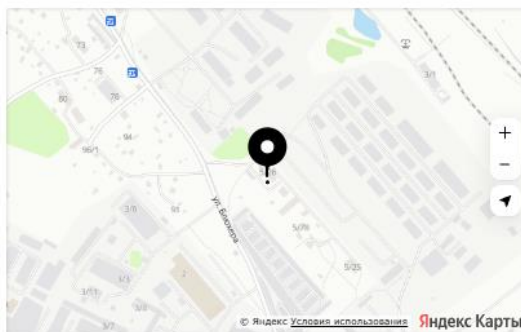
Количество комнат: 3
Общая площадь: 94,9 м²
Площадь кухни: 20 м²
Жилая площадь: 72 м²
Этаж: 2 из 2

Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Иркутская обл., Иркутск, ул. Тухачевского, 5/26
р-н Ленинский

[Скрыть карту](#)



4 800 000 ₽ 

50 580 ₽ за м²
В ипотеку от 49 029 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

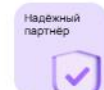
Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи

Агентство · в сети
[Подписаться](#)



3 728
объектов
в работе

12 лет
на Авито

Консультант по недвижимости
Контактное лицо

4 800 000 ₽ 

50 580 ₽ за м²
В ипотеку от 49 029 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Описание

Продаётся просторная трёхкомнатная квартира общей площадью 94,9 квадратных метра, готовая стать вашим идеальным домом мечты!

Почему стоит выбрать именно её?

Уникальная возможность воплотить любые идеи интерьера и дизайна. Широкая площадь позволяет свободно планировать внутреннее пространство, учитывая пожелания каждого члена семьи. Потрясающий шанс начать жизнь с чистого листа и сделать жилье таким, каким вы всегда мечтали видеть его.

Приобретайте идеальную основу для вашего будущего семейного гнездышка и начните создавать уникальный дизайн уже сегодня! Сделайте первый шаг навстречу своему дому мечты!

Код пользователя: 161175

Номер в базе: 7834807

О доме

— Оставить первый отзыв

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 2

Год постройки: 1938

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

4 800 000 Р

500 тыс. Р

100 млн. Р

Первоначальный взнос

1 440 000 Р

30%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

6 предложений от банков

Платёж от
49 029 Р/мес.

Ставка от
16,9%

Доход от
75 429 Р

-0,6% только на Авито

-0,5% для зарплатного клиента

-0,4% за быстрый выход на сделку

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7794524660 · 24 марта в 13:24 · 715 просмотров (+18 сегодня)

Пожаловаться

4 800 000 Р

50 580 Р за м²

В ипотеку от 49 029 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи

Агентство · в сети

[Подписаться](#)

Надёжный партнёр

3 728 объектов в работе

12 лет на Авито

Консультант по недвижимости
Контактное лицо

Характеристики объекта исследования и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Рыночные условия (дата предложения)	03 апреля 2026 года	25 марта 2026 года	23 марта 2026 года	24 марта 2026 года
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Местоположение в пределах города	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 154, кв. 8	Иркутская обл., Иркутск, ул. Розы Люксембург, 76	Иркутская обл., Иркутск, ул. Розы Люксембург, 80	Иркутская обл., Иркутск, ул. Тухачевского, 5/26
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м	43,50	73,4	70,5	94,9
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Этаж расположения	2/2	1/2	1/2	2/2
Тип санузла	совмещенный	раздельные	раздельные	раздельный
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	требует косметического ремонта
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.	-	4 700 000	4 600 000	4 800 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м	-	64 033	65 248	50 580
Источник информации	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_734_m_12_et_7954052129	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_705_m_12_et_7918532954	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_949_m_22_et_7794524660

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21е для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Степень сходства объекта оценки и аналога определяется Оценщиком по элементам сравнения, т.е. по основным ценообразующим факторам сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Корректировки первой группы элементов сравнения: В первую группу элементов сравнения входят корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путём применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату: права на объект, условия финансирования, условия сделки и условия рынка (время продажи). Согласно теории оценки корректировки по первой группе элементов сравнения проводятся последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).³

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. В данном случае все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия): цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (схем оплаты при переходе имущества из рук в руки). По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия): В данном случае размер корректировки на уторгование определён на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»⁴

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

В данном случае размер корректировки будет составлять **-6,0%**.

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия): Даты предложений объектов-аналогов не выходят за диапазон срока экспозиции, корректировка не вводится.

³Источник: «Оценка стоимости недвижимости», авторы: С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, изд. Интерреклама, Москва, 2003 г

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda>

Корректировки второй группы элементов сравнения

Среди элементов сравнения по второй группе сравнения принято выделять: физические характеристики, местоположение, дополнительные элементы.

На основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2025 год и анализа рынка недвижимости выявлены основные ценообразующие факторы для квартир:

- местоположение
- техническое состояние дома;
- материал стен;
- общая площадь (фактор масштаба);
- этаж расположения;
- наличие мебели;
- тип отделки;

Корректировка на местоположение: Существенных различий не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба): На рынке жилой недвижимости отмечается следующая закономерность: чем меньше площадь, тем выше цена 1 квадратного метра, однокомнатные квартиры в пересчете на метры стоят дороже, чем 3 - 4 комнатные. Объяснение простое - чем меньше объект (он дешевле «целиком»), тем большему количеству покупателей он доступен.

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,722$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:⁵

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь	43,5	73,4	70,5	94,9
Результаты расчетов		1,059	1,055	1,090
Значение корректировки		5,9%	5,5%	9,0%

Корректировка на материал стен: Значение данного фактора приводится в «Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Жилая недвижимость. Квартиры»:

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95 - 0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,87 - 0,96
1. Старый фонд		
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,87	0,81 - 0,93
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,75	0,67 - 0,84

Таблица 181. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

объект оценки	аналог		
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
кирпичные стены	1,00	1,04	1,09
монолитные стены	0,96	1,00	1,05
панельные стены	0,91	0,95	1,00

Таблица 182. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

объект оценки	аналог		
	кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
кирпичные стены	1,00	1,15	1,33
шлакоблочные стены	0,87	1,00	1,16
деревянные стены	0,75	0,87	1,00

Существенных различий не выявлено, корректировка не требуется.

⁵Источник сайт Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Корректировка на этаж расположения: В данном случае, к объектам-аналогам применены поправки согласно «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Жилая недвижимость. Квартиры».

Таблица 246. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,96 - 0,99
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,88 - 0,95
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,96 - 1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,90	0,87 - 0,94

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,10
	последний этаж	0,96	1,00	1,05
	первый этаж	0,91	0,95	1,00

Таблица 248. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Объекты-аналоги №№1, 2 располагаются на первых этажах, в отличие от объекта исследования, который располагается на последнем этаже, требуется введение повышающей корректировки. Корректировка вводится в размере **5,0%**.

Корректировка на тип санузла: Корректировка вводится согласно данным сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,88	0,93	0,91

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

У всех объектов-аналогов санузел раздельный, в отличие от объекта исследования, у которого санузел совмещенный требуется введение понижающей корректировки. Корректировка вводится в размере **-2,0%**.

Корректировка на физическое состояние: Существенных различий не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие/отсутствие бытовой техники и мебели: Корректировка определяется на основании данных сайта «СтатРиелт»: ⁶

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Существенных различий не выявлено, корректировка не требуется

Корректировка на тип отделки: Корректировка определялась по «Справочнику оценщика и судебного эксперта-2025. Жилая недвижимость. Квартиры».

⁶ Источник сайт Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4025-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-01-2026-goda>

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,20
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,12
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,90	1,00	1,00

Тип отделки объекта-аналога №3 характеризуется как «требует косметического ремонта», в отличие от объекта исследования, тип отделки которого характеризуется как «типовой ремонт», требуется введение повышающей корректировки. Корректировка вводится в размере **7,0%**.

Итоговый расчёт

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведённых корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчёт присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times 100\%$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

d_i – доля объекты i -го аналога в итоговой стоимости.

Таким образом, после внесения корректировок была рассчитана рыночная стоимость 1 кв.м оцениваемого имущества.

Таблица №1. Расчёт рыночной стоимости объекта методом сравнения продаж

Цены и поправки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб.		4 700 000	4 600 000	4 800 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м		64 033	65 248	50 580
Корректировки первой группы элементов сравнения				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		64 033	65 248	50 580
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		64 033	65 248	50 580
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб.		60 191	61 333	47 545
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	03 апреля 2026 года	25 марта 2026 года	23 марта 2026 года	24 марта 2026 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена по первой группе, руб. за 1 кв.м		60 191	61 333	47 545
Корректировки второй группы элементов сравнения				
Местоположение в пределах города	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 154, кв. 8	Иркутская обл., Иркутск, ул. Розы Люксембург, 76	Иркутская обл., Иркутск, ул. Розы Люксембург, 80	Иркутская обл., Иркутск, ул. Тухачевского, 5/26
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		60 191	61 333	47 545
Общая площадь (фактор масштаба), кв.м	43,5	73,4	70,5	94,9
Корректировка, руб./кв.м		5,9%	5,5%	9,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		63 756	64 679	51 805
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка, руб./кв.м		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		63 756	64 679	51 805
Этаж расположения	2/2	1/2	1/2	2/2
Корректировка, руб./кв.м		5,0%	5,0%	0,0%

Цены и поправки	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		66 944	67 913	51 805
Тип санузла	совмещенный	раздельные	раздельные	раздельный
Корректировка, руб./кв.м		-2,0%	-2,0%	-2,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		65 605	66 555	50 769
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, руб./кв.м		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		65 605	66 555	50 769
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, руб./кв.м		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		65 605	66 555	50 769
Тип отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	требуется косметический ремонт
Корректировка, руб./кв.м		0,0%	0,0%	7,0%
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		65 605	66 555	54 322
Абсолютная валовая корректировка, %		18,9%	18,5%	24,0%
Весовые коэффициенты		0,811	0,815	0,760
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,340	0,342	0,319
Коэффициент вариации, <33%		10,95%		
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв.м		62 335		
Рыночная стоимость квартиры, руб.		2 711 561		

Таким образом, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для определения рыночной стоимости объекта исследования. Следовательно, рыночная стоимость объекта, округленно, равняется:

2 712 000 руб. (Два миллиона семьсот двенадцать тысяч) рублей

Для определения стоимости 1/4 доли в праве общей долевой собственности применяются данные с сайта Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт»:⁷

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,81	0,87	0,84
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,52	0,73	0,62

Корректировки на долю применяется коэффициент в размере 0,84.

Таким образом, стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности рассчитывается следующим образом:

$$2\,712\,000 * 0,84 * 1/4 = 569\,520 \text{ руб.}$$

Итоговая величина рыночной стоимости, округленно, составляет:

570 000 (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей

Финансовый управляющий
Моториной Ольги Сергеевны



А. В. Кузин

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4012-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-na-01-01-2026-goda>