



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 29/11

(экспертиза по Определению N-го РС г. Самары)

г. Самара

"20" июня 2011 г.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1. Объект исследования:

1/8 доли в трехкомнатной квартире общей площадью 78,7 кв.м. на первом этаже, расположенной по адресу: г. Самара, пр. М, 00-00. На исследование представлены материалы гражданского дела № 0-0000/10, включающие согласно описи 61 документ на 213 листах.

2. На разрешение эксперта поставлены вопросы:

1) Какова рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Самара, пр. М, 00-00? Какова рыночная стоимость 1/8 доли в квартире, расположенной по адресу: г. Самара, пр. М, 00-00?

2) Возможно ли выделение в натуре 1/8 доли в праве общей долевой собственности указанной квартиры, и если возможно, то какие варианты выделения доли в натуре возможны, а также какова рыночная стоимость выделенной части?

3. Время и место проведения экспертизы.

Исследование документов проводилось с 01.06.2011 по 20.06.2011 в Судебно-экспертной лаборатории АНО «ЭС ОИС», г. Самара, ул. Антонова-Овсеенко, д.44-Б, офис 620, т. 8(846) 279-0186, почтовый адрес: г. Самара, 443066, а/я 9165.

4. Основание для проведения экспертизы – Определение N-го районного суда от 12.04.2011 г.

5. Сведения о заказчике экспертизы – N-ий районный суд г. Самары, 000000, ул. М. д. 00.

6. Сведения об учреждении, в котором производилась экспертиза - АНО «Экспертный совет по оценке и имущественным спорам», г. Самара, ул. Мориса Тореза, д.67, оф. 4. т. 8(846) 260-7017, e-mail: esois@yandex.ru.

7. Сведения об экспертах.

.....
Подписка экспертов
.....

8. Объективность, всесторонность и полнота исследования.

Объективность и полнота настоящих исследований ограничена комплектом документов, представленных заказчиком и указанных в п. 1 данного Заключение.

Всесторонность исследования на предмет необходимых и достаточных условий для обоснования ответов на поставленные вопросы подразумевает анализ представленных документов с позиций ниже приведенного перечня нормативно-правовых актов.

- Гражданский Кодекс Российской Федерации от 18.12.2006 N 230-ФЗ (ред. от 24.02.2010) – далее "ГК РФ".
- Федеральный закон от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями на 28.06.2009 г) – далее "73-ФЗ".
-

Актуальность использованных нормативно-правовых актов подтверждается их действующими на момент исследования редакциями.

9. Методы исследования и значимые обстоятельства.

В процессе исследования мы пользовались методом системного и комплексного анализа представленной документации. В части определения рыночной стоимости мы пользовались сравнительным подходом к оценке, обосновав отказ от затратного и доходного подходов к оценке. В рамках сравнительного подхода к оценке мы использовали *метод сравнения продаж (оферт)*, поскольку в СМИ достаточно достоверных данных о вторичном рынке жилья, аналогичного объекту исследования.

Значимые обстоятельства,
Иные сведения,

10. Сведения об участниках процесса, присутствующих при экспертизе –

СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЙ

11. Термины и определения.

Рыночная стоимость -
.... (Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 3).

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) – основополагающий принцип при определении рыночной стоимости. Предполагается, что объект оценки используется наилучшим образом, при котором собственник получает максимальную выгоду, а объект оценки, соответственно, наибольшую стоимость. Критериями НЭИ являются: юридическая правомочность; физическая осуществимость; экономическая целесообразность (финансовая осуществимость, приемлемость дохода); максимальная эффективность (максимальные чистый доход и текущая стоимость).

Применительно к объекту исследования квартира в целом и 1/8 доля в трехкомнатной квартире получают максимальную рыночную стоимость, когда они остаются единым объектом. Любое дробление или выделение доли приводит к "разрушению" стоимости, т.е. к снижению совокупной стоимости частей квартиры. При конфликтах между собственниками компенсация потери стоимости в таких случаях возлагается на сторону(-ы), виновную(-ые) в "разрушении" стоимости (снижении экономической выгоды).

12. Результаты исследования.

По вопросу 1.

Исследуемая трехкомнатная квартира общей площадью 78,7 кв.м и жилой площадью 50,0 кв.м находится на первом этаже жилого дома типа "сталинка" 1957 года постройки. Адрес: г. Самара, пр. М, д. 00, кв. 00. Правовой статус – общая долевая собственность. Особый статус (культурная, архитектурная и пр. ценность) – отсутствует.

Конструктивные характеристики дома:

Характеристика квартиры:

Местоположение:

Рисунок 1. Местонахождение объекта исследования.

Рисунок 2. Ценовые зоны вторичного жилья

Анализ рынка.

Шкала корректировок.

Рисунок 3. «НРН» № 18(702), 23.05.11, стр. 8.

На основании изложенного, оферта (стоимость предложения) исследуемой квартиры может составить: $(1,0 \div 1,137) \times 0,94 \times 47,9 \text{ т.р./ м}^2 \times 78,7 \text{ м}^2 = 3.544 \div 4.029 \text{ тыс.руб.} \approx 3.540 \div 4.000 \text{ тыс. руб.}$ (по состоянию на март 2011 г).

Затратный подход к оценке - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затраты на строительство квартир в любой части города примерно одинаковы, однако, стоимости аналогичных квартир в разных местах города отличаются в два и более раз (см. рис. 2). Другими словами, стоимость квартир в значительной степени зависит от их *местоположения*, а корректировка стоимости квартир по местоположению определяется *рыночными офертами*, поэтому "чистый" затратный подход к оценке квартир реализовать практически невозможно. К тому же корректировки (поправки) стоимости соизмеримы с самой измеряемой величиной, что вносит большую погрешность в расчеты. На этом основании целесообразнее отказаться от затратного подхода к оценке и сразу использовать для оценки квартиры рыночные данные, т.е. использовать *сравнительный подход* к оценке.

Сравнительный подход к оценке - 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 с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Информация о ценах на аналогичные исследуемому объекту квартиры доступна в СМИ и её достаточно для составления статистически значимой выборки. Только в доме, где находится объект исследования, предлагаются к продаже четыре трехкомнатные квартиры:

Таблица 1.

Месторасположение	Характеристики квартиры (пл. в м ²)								Стоимость		Телефон конт.	Фирма
	Этаж.	Тип	Общ.	Жил.	Кух.	Б	с/у	т	тыс.руб.	т.р./м ²		
пр. М., 00	2/4	к/стал.	80,0	н/д	н/д	-	н/д	-	3.590	44,9	.....	.....
пр. М., 00	2/4	к/стал.	74,7	н/д	н/д	-	н/д	-	3.590	48,1	.....	.....
http://dom63.ru/.....php .												
пр. М., 00	1/4	к/стал.	71,5	45,7	6,9	-	р	-	3.050	42,7	.....	.....
пр. М., 00	2/4	к/стал.	74,4		9,0	-	Р	-	3.500	47,0	.....	.....
Источник: «Зеленая площадь», № 19(386) от 30.05.2011.												
Объект исследования:												
пр. М., 00	1/4	к/стал.	78,7	50,0	8,0	-	р	Предполагаемая оферта – 3.593 т.р.				

Средняя стоимость этих оферт составляет *45,7 тыс.руб.* за кв.м, соответственно, предполагаемая оферта исследуемой квартиры составит округленно **3.590 тыс.руб.** (по состоянию на 20.06.2011 г).

Другие аналоги 4-ой ценовой зоны N-го района:

Таблица 2.

Месторасположение	Характеристики квартиры (пл. в м ²)								Стоимость		Телефон конт.	Фирма
	Этаж.	Тип	Общ.	Жил.	Кух.	Б	с/у	т	тыс.руб.	т.р./м ²		
пр. М.	2/5	к/стал	65,7	43,1	8,0	-	н/д	-	2.700	41,1	.....	.....
ул. П.	1/4	к/др.	64,0	41,0	6,5	-	н/д	-	3.200	50,0	.....	.....
ул. Н.	5/5	к/стал	77,0	45,6	6,5	3б	р	-	3.350	43,5	.....	.....
пр. М., ХХ	3/4	к/стал	75,0	50,4	8,8	б	н/д	-	3.400	45,3	.....	.....
пр. М., УУ	3/4	к/стал	78,0	48,0	8,0	б	н/д	-	3.500	44,9	.....	.....
ул. Н.	3/4	к/стал	64,3	44,0	8,0	-	р	т	3.500	54,4	.....	.....
ул. П.	3/4	к/стал	75,0	54,0	9,0	2б	с	-	3.500	46,7	.....	.....
ул. Н.	2/4	к/стал	76,0	54,0	8,5	-	р	т	3.650	48,0	.....	.....
пр. М., ZZ	3/4	к/стал	98	80	14	-	н/д	-	5.000	51,0	.....	.....
 - выбросы. Б – балкон; с/у – санузел раздельный (р) или совмещенный (с); т – официальное согласие на торг. Источники: «Зеленая площадь», №№ 18(385) от 23.05.11, 19(386) от 30.05.11. http://dom63.ru/realty/...php , http://www.volga-info.ru/samara/...												

Разброс удельной стоимости в 4-ой (средней) ценовой зоне, соответствующей объекту исследования, составляет: **41,1 т.р./м²**; 50,0 т.р./м²; 43,5 т.р./м²; 45,3 т.р./м²; 44,9 т.р./м²; **54,4 т.р./м²**; 46,7 т.р./м²; 48,0 т.р./м²; 51,0 т.р./м² → **41,1 ... 54,4 т.р./м²**. Отбросив крайние (min и

тах) значения, определим среднее значение удельной стоимости – 47,06 (т.р./м²). Отклонение от среднего для min – 7,6 %, для max – 8,2 %. Соответственно наиболее вероятная оферта исследуемой квартиры, определенная по аналогам, составит $47,06 \text{ т.р./м}^2 \times 78,7 \text{ м}^2 = 3.704 \text{ тыс.руб.} \approx 3.700 \text{ тыс. руб.}$ (по состоянию на 20.06.2011 г).

Объединяя выборку прямых аналогов (пр. М., 00, табл. 1) с выборкой аналогов в 4-ой ценовой зоне N-го района (табл. 2) из которой исключены выбросы (min и max значения), получим следующий ряд оферт:

Удельная ст-ть, т.р./м ²	44,9	48,1	42,7	47,0	50,0	43,5	45,3	44,9	46,7	48,0	51,0
Среднее значение	46,6 т.р./м ²				Принятое значение - 46,6 т.р./м ²						
Среднегеом. значение	46,5 т.р./м ²										
Медиана	46,7 т.р./м ²				Ср. отклонение	2,1 т.р./м ²		4,5 %			
Мода при 20% интервале	45,3 т.р./м ²				Станд. отклонен.	2,6 т.р./м ²		5,6 %			

Ожидаемая оферта исследуемой квартиры, соответствующая этой выборке, будет равна $46,6 \text{ т.р./м}^2 \times 78,7 \text{ м}^2 = 3.667 \text{ тыс.руб.} \approx 3.670 \text{ тыс. руб.}$ (по состоянию на 20.06.2011 г).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Базой для расчета рыночной стоимости вторичного жилья доходным подходом являются арендные ставки. Публичная информация о сдаче жилья в аренду ограничивается 1-3 предложениями по району. При этом, как правило, предлагаются квартиры в улучшенном состоянии. Жилой фонд среднего и экономного бюджета сдается в аренду негласно, без объявлений в специализированных СМИ. В связи с этим использование "доходной" модели расчета рыночной стоимости квартиры сопряжено с трудностями подготовки исходных данных и большой погрешностью расчетов. Использование доходного подхода к оценке исследуемой квартиры не целесообразно.

Согласование результатов оценки.

Принимая во внимание высокую сходимость результатов оценки исследуемой квартиры на базе рыночных данных, считаем, что в качестве базовой величины оферты для оцениваемого объекта следует брать значение 3.670 тыс. руб. Выборка предложений к продаже непосредственно в доме нахождения исследуемой квартиры корректирует полученный результат в сторону уменьшения оферты до 3.590 тыс.руб. Руководствуясь принципом замещения (максимальная стоимость объекта формируется минимальной офертой на аналогичный объект равной с оцениваемым объектом полезности), примем для дальнейших расчетов оферту 3.590 тыс.руб.

Рассчитаем скидку на торг исходя из времени экспозиции аналогичных объектов на рынке. Период экспозиции объектов недвижимости в районе объекта исследования (пр. М., нечетная сторона) составляет от 83 до 117 суток («НРН», № 20(704), 06.06.2011, стр. 8), а по представленным офертам-аналогам максимальная экспозиция составляет с 15.12.2010 по 20.06.2011, поэтому для расчета скидки на торг примем верхнюю границу периода экспозиции. Скидка на торг эквивалентна сокращению срока ожидания сделки, тогда приняв срок экспозиции равным 0,3 года ($117/365 \approx 0,3$), получим рыночную стоимость объекта исследования: $C = \frac{3590}{(1+R)^{0,3}}$, где R – годовая ставка капитализации, рассчитываемая по

альтернативным доходам от инвестиций с аналогичным риском, например, по депозитным ставкам краткосрочных вкладов в надежных банках: Сбербанк – 3-6 %/г (http://damoney.ru/bank/41_depозиты_sberbanka_2009.php); ВТБ – 5,3-7,55 %/г (<http://damoney.ru/bank/depозиты-vtb24-vklady-v-rublah.php>). Руководствуясь принципом НЭИ (см. выше) примем $R = 7,5 \%/2$, тогда $C \approx 3.510 \text{ тыс. руб.}$ Для целей определения величины компенсации при выделении доли из общедолевой собственности необходимо учесть затраты на риелторские услуги, которые составляют 2-5 % от цены сделки (<http://realty.samara24.ru/companies/realter/company/19965/page/>, <http://samara24.ru/about/pricelist/realty/> (реклама), <http://www.nrn.ru/rubr.shtml?aid=2177>). С учетом размещения не только объявления о продаже, но и оценки, и рекламы, а также непредвиденных расходов, примем издержки на организацию и оформление продажи равными 5 % от стоимости квартиры – 175,5 тыс.руб. Тогда рыночная стоимость исследуемой квартиры составит округленно 3.330 тыс. руб.

Выделение 1/8 доли квартиры должно происходить на основании принципа НЭИ (см. выше) и может быть выполнено несколькими вариантами:

а) – продажа квартиры как единого объекта и деление вырученных средств в отношении (1/8):(7/8);

б) – обмен исследуемой квартиры на равноценную квартиру, но меньшей площади, составляющей 7/8 от площади спорной (исследуемой) квартиры – доплата при обмене этих квартир будет являться компенсацией 1/8 доли;

в) – собственник 7/8 доли в квартире арендует оставшуюся 1/8 долю – текущая стоимость арендных платежей - дисконтированный денежный поток за оставшийся срок жизни объекта недвижимости (квартиры) будет являться компенсацией 1/8 доли.

Все остальные варианты выделения 1/8 доли (выделение в натуре, превращение квартиры в "коммуналку") приводят к уменьшению стоимости квартиры, т.е. не отвечают принципу НЭИ, и, следовательно, полученная в этих случаях стоимость не может считаться рыночной.

Варианты а) и б) дают близкие результаты, поскольку квартиры площадью 78,7 м² и 68,9 м² (7/8 от 78,7 м²) находятся в одной ценовой группе (см. выборку в табл. 2).

Вариант в) наряду с проблемами капитализации арендной платы, описанными в подразделе "*Доходный подход*", имеет неопределенность в отношении оставшегося срока жизни квартиры, поэтому он не рассматривается в данном исследовании.

Предположение о непропорциональном делении стоимости квартиры¹, как единого объекта, между собственниками 7/8 и 1/8 долей, должно основываться на перераспределении прав и(или) обязанностей между собственниками, либо на худших материальных свойствах какой-либо из частей квартиры. В рассматриваемом случае дополнительных *преимущественных прав* или *ограничений в правах* ни один из собственников по отношению к другому *не имеет, обязательства* по содержанию квартиры распределяются *пропорционально* их долям, характеристики частей квартиры при общедолевой собственности *не могут быть разделены* между долевыми собственниками (см. исследование по второму вопросу). Следовательно, факторы, которые могли бы изменить пропорциональное деление стоимости исследуемой квартиры, *отсутствуют*.

Таким образом, рыночная стоимость 1/8 доли исследуемой квартиры составит $1/8 \times 3.330$ тыс.руб. ≈ 416 тыс.руб.

По вопросу 2.

Основным критерием при ответе на вопрос о выделении в натуре 1/8 доли квартиры служат положения Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170. Согласно п. 1.7.3. этого Постановления "*Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается*". Соответственно можно сделать вывод о том, что выделение в натуре 1/8 доли в праве общей долевой собственности исследуемой квартиры **невозможно**.

Обоснование

1) юридическая правомочность:

- площадь 1/8 выделяемой доли 9,8 м² (6,25 м² полезной площади) *существенно меньше* учетной нормы площади жилого помещения в г. Самара и по России, равной 33 м² для одиноких граждан, (Постановление Самарской городской Думы от 27.10.05 № 171; Указ Президента РФ от 28 апреля 1997 года N 425 "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации").

2) физическая осуществимость:

- квартира ориентирована в направлении "юго-восток – северо-запад", т.е. имеет переходящую в течение светового дня инсоляцию, выделение 1/8 доли возможно только на одной стороне квартиры, что *ухудшит* условия инсоляции (разд. 5, СанПиН 2.1.2.1002—00);

- перепланировка квартиры с целью выделения 1/8 доли в натуре неизбежно приведет к *ухудшению* естественного освещения комнат, нормируемого п. 25 ПП РФ от 28 января 2006 г. N 47;

¹ Такое предположение ассоциируется при сравнении с коммунальными квартирами.

- *отсутствует* техническая возможность организации отдельного входа, дополнительных подсобных помещений: кухни, коридора и санузла (требования в Постановлении ВС РФ от 24 августа 1993 г №8 (п. 12)).

3) экономическая целесообразность:

- при перепланировке квартиры и выделении 1/8 доли в натуре (если это возможно) произойдет нарушение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования исследуемой квартиры, *снизится* её рыночная стоимость, как критерий полезности объекта.

Таким образом, имеется ряд факторов, *ухудшающих* условия эксплуатации квартиры и проживания в ней, при выделении в натуре 1/8 её части, и, соответственно, на основании Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 такое выделение *не допускается*.

13. Оценка результатов исследования.

При составлении данного Заключения мы руководствовались, в первую очередь, 73-ФЗ, как нормативным актом, устанавливающим требования к *письменному доказательству*, которым является Заключение эксперта. Для установления рыночной стоимости объекта оценки следует также руководствоваться 135-ФЗ. А, поскольку этот нормативный акт имеет целью определение рыночной стоимости, *рекомендуемой* для совершения сделки (ст. 12, 135-ФЗ), то он и соответствующие Федеральные стандарты оценки² использовались только в методологической части, как инструмент обоснования величины рыночной стоимости исследуемого объекта.

Погрешность определения величин рыночных стоимостей квартиры в целом и 1/8 её доли оценивается стандартным отклонением 5,6 %. Оценка произведена по состоянию на 20.06.2011 г. и её результаты могут быть использованы для заявленных целей в течение шести месяцев с момента составления Заключения (ФСО-1, п. 26).

Исследования по второму вопросу основывались на многочисленных нормах и требованиях к жилым помещениям. В разделе 12 настоящего Заключения приведены только основные нормы, обосновывающие невозможность выделения 1/8 доли в натуре, список можно продолжить. Например, здесь уместно привести Комментарий к ГК РФ под ред. Н.Д. Егорова и А.П. Сергеева: *"Использование законодателем в нормах главы 16 ГК формулировки "доля в праве" отражает весьма важное концептуальное положение науки гражданского права - отношение общей долевой собственности предполагает не принадлежность каждому из её участников права на какой-то фрагмент общего имущества, а как бы растворение в субстанции общего имущества признаваемой за каждым из сособственников идеальной доли в праве собственности на общее имущество; одновременное присутствие этих идеальных долей всех сособственников в каждом атоме общего имущества..."*. Для того чтобы продать долю с изменением её статуса, надо предварительно её выделить, то есть превратить в часть имущества (материализовать).

Выделение доли в натуре в квартире в многоквартирном доме практически всегда *невозможно*, что относит квартиры к категории неделимых вещей (ст. 133 ГК РФ). О невозможности выделения в натуре доли в праве общей собственности говорит, в частности, ст. 37 п.4 ЖК РФ. Позиция законодателя в этом вопросе объясняется также в постановлении Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г №8 (п. 12) - изменение формы собственности с общей долевой в частную в квартире может быть совершено только при соблюдении ряда условий: возможность оборудования отдельного входа, отдельного санузла, отдельного коридора и т.п.

14. Выводы по поставленным вопросам и их обоснование.

По вопросу 1.

На основании анализа рынка вторичного жилья в N-ом районе г. Самары в границах ценовой зоны местонахождения объекта исследования установлена ***рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу пр. М. д.00, кв.00, равная по состоянию на 20.06.2011 г. 3.330 тыс.руб.***

² Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО-2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО-3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254.

Рыночная стоимость 1/8 доли в квартире, расположенной по адресу: г. Самара, пр. М., д.00, кв.00, по состоянию на 20.06.2011 г. составляет 416 тыс.руб.

Обоснование выводов приводится в разд. 12 "Результаты исследования" настоящего Заключения. К этому можно добавить, что достоверность оценки подтверждается аналитическими исследованиями рынка, проведенными независимыми экспертами (см. подраздел "Шкала корректировок"), - расчетная величина оферты 3.590 тыс.руб. находится в скорректированном на тип жилья интервале оферт исследуемой ценовой зоны: 3.540÷4.000 тыс.руб.

По вопросу 2.

Каждый гражданин может добровольно выбрать худшие условия жизни по сравнению с имеющимися, но обязать его это сделать не имеет права никто – право на жилище гарантировано Конституцией РФ (ст. 40, п. 1). Любая форма выделения в натуре 1/8 доли в трехкомнатной квартире, *ухудшает* условия проживания. Соответственно, на основании норм, правил и требований эксплуатации жилых помещений ***выделение в натуре 1/8 доли в праве общей долевой собственности квартиры, расположенной по адресу пр. М. д.00, кв.00, невозможно.***

Обоснование выводов приводится в разд. 12 "Результаты исследования" настоящего Заключения. Дополнительно можно отметить, что уже с 1958 года коммунальные квартиры фактически оказались "вне закона" - в Постановлении СовМин'а СССР от 31 июля 1957 г. № 931³ (п.29) говорилось: "*Начиная с 1958 года, в жилых домах, строящихся как в городах, так и в сельской местности, предусматривать экономичные благоустроенные квартиры для заселения одной семьей...*"

15. Возможность проверки достоверности и обоснованности выводов.

Достоверность выводов полностью зависит от точности и достоверности данных в материалах дела 0-0000/10, представленных на экспертизу.

Обоснованность выводов обеспечивается соответствующими ссылками на действующие нормативно-правовые акты.

ВЫВОДЫ

По вопросу 1.

Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры общей площадью 78,7 кв.м, расположенной по адресу пр. М. д.00, кв.00, по состоянию на 20.06.2011 г. составляет 3.330.000 (Три миллиона триста тридцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 1/8 доли в квартире, расположенной по адресу: г. Самара, пр. М., д.00, кв.00, по состоянию на 20.06.2011 г. составляет 416.000 (Четыреста шестнадцать тысяч) рублей.

По вопросу 2.

Выделение в натуре 1/8 доли в праве общей долевой собственности трехкомнатной квартиры общей площадью 78,7 кв.м, расположенной по адресу пр. М. д.00, кв.00, невозможно.

* * *

³ ЦК КПСС, Совет Министров СССР, Постановление от 31 июля 1957 г. № 931 "О развитии жилищного строительства в СССР".