



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
27.06.2023 г.

Выписка из отчета № 2706232149

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 34,5 кв.м, доля в праве: 1/4,
адрес: Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Карла Маркса, д. 15, кв. 3,
кадастровый номер: 18:09:032048:285.

Сведения об оценщике

ФИО	Шуховцев Кирилл Вячеславович
Номер контактного телефона	88005501092
Почтовый адрес	454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, дом 35, офис 3-1
Адрес электронной почты	expertall@mail.ru
Информация о членстве в СРО	Ассоциация «МСО»
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	По направлению "Оценка недвижимости", №034548-1 от 11.11.2022г. По направлению "Оценка движимого имущества", №034549-2 от 11.11.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №221900-035-000022 от 25.11.2022г., срок действия полиса: 01.12.2022 - 30.11.2023гг.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117447014354, 22.09.2011г.
Место нахождения	454048, Челябинская обл, Челябинск г, Яблочкина ул, дом № 3, помещение 1, кабинет 2
Сведения о страховании ответственности	Полис №221900-035-000017, выданный ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" 06.09.2022г., срок действия полиса: 29.09.2022 - 28.09.2023гг.

Сведения о заказчике и правообладателе объекта оценки

Заказчик	Стоян Роман Сергеевич
Правообладатель	Никитин Михаил Николаевич

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
общая площадь	34,5 кв.м
адрес	Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Карла Маркса, д. 15, кв. 3
доля в праве	1/4
этаж	1
этажность	2
материал стен дома	Деревянные
кадастровый номер	18:09:032048:285
инженерные коммуникации дома	Электричество, вода, канализация, газовое отопление
состояние отделки объекта	Хорошее, местами требует косметического ремонта

Особенности проведения осмотра

Осмотр не производился, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

- доходным подходом, руб.: 0,00
- сравнительным подходом: 575 510,37 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость: 16 681,46 руб./кв.м.

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 27.06.2023 г. в размере:

575 510,37 руб. (пятьсот семьдесят пять тысяч пятьсот десять рублей тридцать семь копеек).

Стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

143 877,59 руб. (сто сорок три тысячи восемьсот семьдесят семь рублей пятьдесят девять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира					
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 34,5 кв.м, адрес: Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Карла Маркса, д. 15, кв. 3, доля в праве: 1/4, кадастровый номер: 18:09:032048:285.				
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Информация о предложениях объектов-аналогов					
Дата предложения	Дата оценки: 27.06.2023 г.	27.06.2023 г.	27.06.2023 г.	27.06.2023 г.	27.06.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://izhevsk.domclick.ru/card/sale_flat_1698539660	https://izhevsk.domclick.ru/card/sale_flat_1739839328	https://www.avito.ru/igra/kvartiry/2-k_kvartira_48m_22et._2895214952	https://www.avito.ru/igra/kvartiry/2-k_kvartira_399m_11et._2444476505
Цена предложения, руб.:		530 000,00	500 000,00	900 000,00	600 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки					
Параметр: общая площадь, кв.м	34,5	38,7	30,2	48	39,9
Параметр: адрес	Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Карла Маркса, д. 15, кв. 3	Удмуртская Республика, р-н Игринский, пос. Игра, ул. Ленина, 57	Удмуртская Республика, р-н Игринский, пос. Игра, ул. Победы, 31	Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Ленина, 57	Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Пугачёва, 9
Корректировки					
Корректировка на уторговывание, %:		14,50	14,50	14,50	14,50
Цена после уторговывания, руб.:		453 150,00	427 500,00	769 500,00	513 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	34,5	38,7	30,2	48	39,9
Цена за удельную единицу, руб.:		11 709,30	14 155,63	16 031,25	12 857,14
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %					
корректировка на общую площадь		0,00	0,00	4,00	0,00
Параметр: этаж	1	1	2	2	1
корректировка на этаж		0,00	-2,00	-2,00	0,00
Параметр: этажность	2	2	2	2	1
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00	2,00
Параметр: материал стен дома	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00	0,00
Параметр: инженерные коммуникации дома	Электричество, вода, канализация, газовое отопление	Электричество, вода, печное отопление, без канализации	Электричество, вода, печное отопление, без канализации	Электричество, вода, канализация, печное отопление	Электричество, вода, канализация, печное отопление
корректировка на инженерные системы		18,00	18,00	7,00	7,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		18,00	16,00	9,00	9,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		13 816,97	16 420,53	17 474,06	14 014,28
Корректировки, на каждый объект-аналог в рублях					
денежная корректировка на состояние отделки объекта		2 500,00	2 500,00	0,00	0,00
Итоговая денежная корректировка на каждый аналог, руб.:		2 500,00	2 500,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после денежной корректировки, руб.:		16 316,97	18 920,53	17 474,06	14 014,28
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:					16 681,46
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:					575 510,37
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:					575 510,37



Фото №1. Общий вид дома



Фото №2. Общий вид дома



Фото №3. Коридор



Фото №4. Комната



Фото №5. Комната



Фото №6. Комната

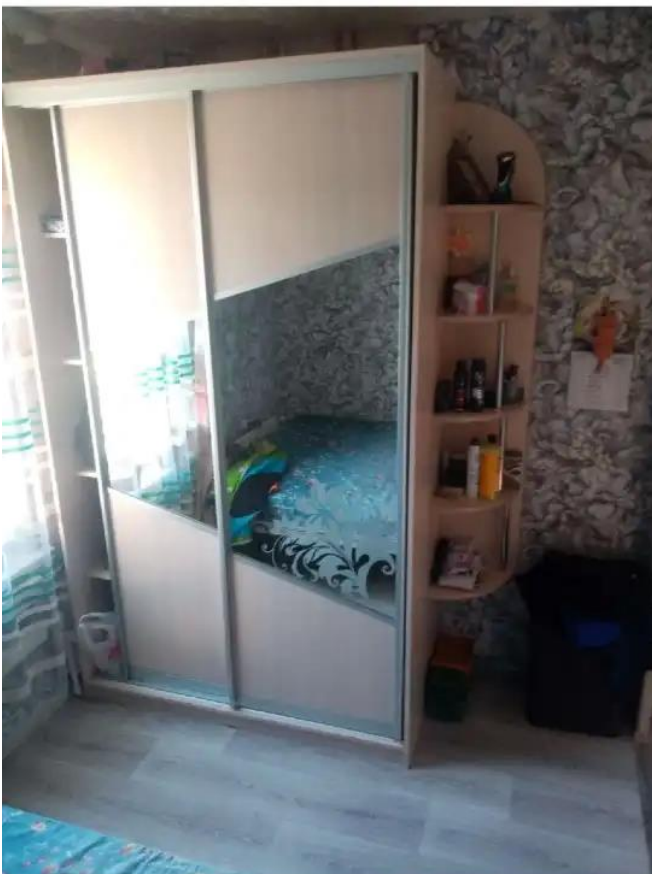


Фото №7. Комната



Фото №8. Комната



Фото №9. Комната



Фото №10. Комната



Фото №11. Кухня

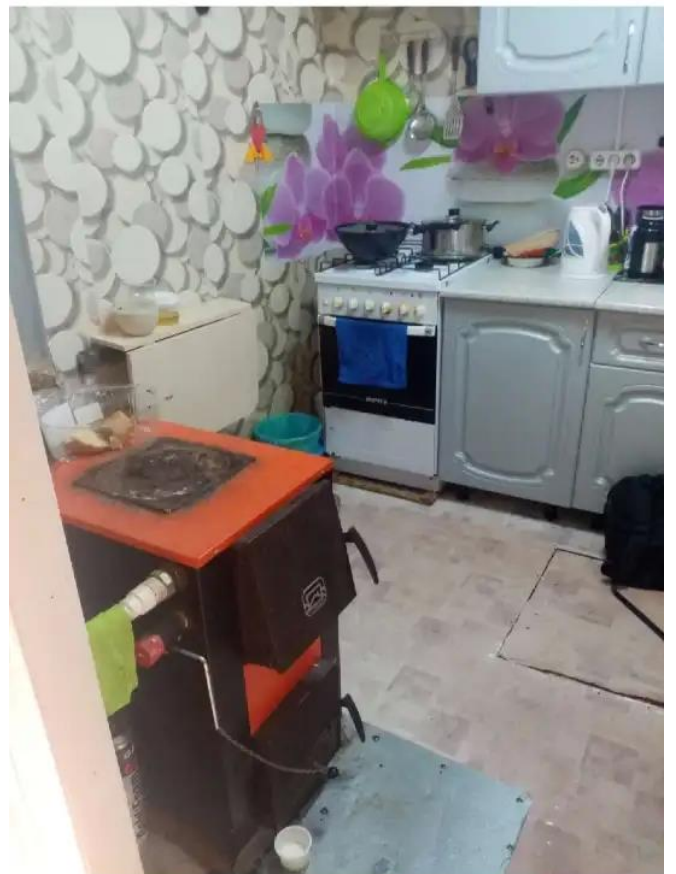


Фото №12. Кухня



Свидетельство о государственной регистрации права

**ПОЛИС N 221900-035-000017
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
ИНН 7447197991
КПП 745101001
ОКПО 30981700
р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
к/счет 30101810100000000964
БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2022 г. по «28» сентября 2023 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000017 от «06» сентября 2022 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 М.П. /Р.Р. Валеев/	 М.П. /А.В. Анапенко/

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.



Диплом оценщика

**ПОЛИС N 221900-035-000022
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УОМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (кем): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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

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

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

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00
Страховой тариф, %	0,08
Страховая премия, руб.	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» декабря 2022г. по «30» ноября 2023г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 221900-035-000022 от 25.11.2022 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П.	М.П.
/А.Р. Мамелова/	/К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

Полис страхования ответственности оценщика



Свидетельство СРО оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества

izhevsk.domclick.ru/card/sale_flat_1698539660

Продается 2-комн. квартира, 38.7 м²
530 000 Р
13 695 Р/м² Без комиссии

Кирилл Чирков
07 объявлений
На Домклик 4 года 11 мес.
Агентство Недвижимости "Территория Успеха"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (908) 715-70-73

38.7 м² Площадь
1 из 2 Этаж
1962 Год постройки

Удмуртская Республика, Ижмортский, поселок Игра, улица Ленина, 57

Обновлено вчера 248

Ипотека Сбербанка от 10.9%
Расчитайте свою ипотеку

Описание

Продается 2-комнатная Квартира

- ✓ Район: Западный
- ✓ Площадь квартиры: 38.7 кв.м;
- ✓ баня
- ✓ Теплице
- ✓ Хоз.постройка
- ✓ огород
- ✓ печь
- ✓ вода в доме
- ✓ все в шаговой доступности
- ✓ 1-ый этаж

ЖК «Тринития»
1-комн. от 2,0 млн Р
2-комн. от 3,4 млн Р
3-комн. от 4,3 млн Р

КОМОСТРОЙ®

Объект-аналог №1

izhevsk.domclick.ru/card/sale_flat_1739839328

Домклик Купить Снять Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Репортеры КОМОСТРОЙ®

Продается 2-комн. квартира, 30.2 м²
500 000 Р
16 556 Р/м² Без комиссии

Кирилл Чирков
07 объявлений
На Домклик 4 года 11 мес.
Агентство Недвижимости "Территория Успеха"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (908) 715-70-73

30.2 м² Площадь
2 из 2 Этаж
1958 Год постройки

Удмуртская Республика, Ижмортский, поселок Игра, улица Победы, 31

Обновлено 5 мин 328

Ипотека Сбербанка от 10.9%
Расчитайте свою ипотеку

Описание

Продается 2-комнатная Квартира

- ✓ Район: Западный
- ✓ Площадь квартиры: 30.2 кв.м;
- ✓ баня
- ✓ дровяник
- ✓ печь
- ✓ вода в доме

ЖК «Тринития»
1-комн. от 2,0 млн Р
2-комн. от 3,4 млн Р
3-комн. от 4,3 млн Р

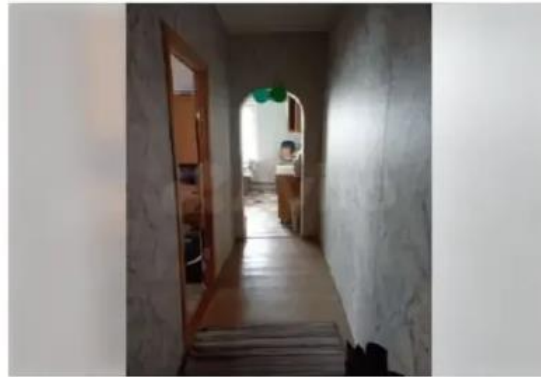
КОМОСТРОЙ®

Объект-аналог №2

avito.ru/igra/kvartiry/2-k_kvartira_48m_22et_2895214952

2-к. квартира, 48 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



900 000 Р

18 750 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 7 383 Р/мес.
Посмотреть опись



8 950 830-71-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Афро Лайн

Частное лицо
На Авито с ноября 2021



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 48 м²
Площадь кухни: 10.3 м²
Этаж: 2 из 2
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.2 м
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Данные из ЕГРН

3 собственника

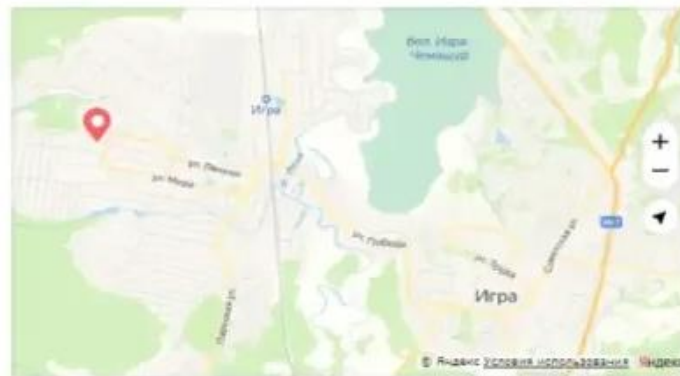
Параметры в объявлении совпадают

Объект-аналог №3

avito.ru/igra/kvartiry/2-k_kvartira_48m_22et_2895214952

Расположение

Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Ленина, 57 Скрыть карту



900 000 Р

18 750 Р за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 7 383 Р/мес.
Посмотреть опись



8 950 830-71-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Афро Лайн

Частное лицо
На Авито с ноября 2021



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продам квартиру в доме, в квартире сделан ремонт в 22г. 2 комнаты, просторный зал и большая кухня. Натяжные потолки и везде линолеум. Есть 2печки, оставляем душевую кабинку, есть вода и канализация, зимой в квартире тепло, топили 1 раз в день так же есть два участка под посадку, баня и дровеник. Туалет на улице. Через дорогу 3я школа, садик, все в шаговой доступности. Торг уместен. Подходит под ипотеку и мат капитал

О доме

Тип дома: деревянный

Этажей в доме: 2



Объект-аналог №3

avito.ru/igra/kvartiry/2-k_kvartira_399m_11et_2444476505

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 39,9 м², 1/1 эт.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

[Онлайн-показ](#)
 Можно посмотреть по видеосвязи

600 000 Р
 15 038 Р за м²
 или предложите свою цену
 В ипотеку от 4 922 Р/мес.
[Посмотреть опись](#)

8 982 790-52-63

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продайте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Мария Шарифова
 Частное лицо
 На Авито с августа 2021

[Подписаться на продавца](#)

О квартире


Количество комнат: 2	Высота потолков: 2,6 м
Общая площадь: 39,9 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 6,6 м²	Окна: на улицу
Этаж: 1 из 1	Ремонт: косметический
Тип комнат: смежные	Способ продажи: альтернативная

Объект-аналог №4

avito.ru/igra/kvartiry/2-k_kvartira_399m_11et_2444476505

Расположение

Удмуртская Республика, Игринский р-н, пос. Игра, ул. Пугачёва, 9 [Скрыть карту](#)



600 000 Р
 15 038 Р за м²
 или предложите свою цену
 В ипотеку от 4 922 Р/мес.
[Посмотреть опись](#)

8 982 790-52-63

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продайте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Мария Шарифова
 Частное лицо
 На Авито с августа 2021

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам квартиру. Двухкомнатную в четырехквартирном доме. 39,9 кв. м. п. Игра, ул. Пугачёва, д. 9.

- ✓ Рядом поликлиника ЛПХ, 2 и 3 школа.
- ✓ Остановки маршрута 2 и 3
- ✓ Новая печь, труба металлическая.
- ✓ Окна деревянные - ставили два года назад. На крыше постелен профнастил (крыли в 2021 году)
- ✓ Снаружи на стенах - установлен пенопласт.
- ✓ Ворота из профнастила и нкт труб.
- ✓ В квартире натяжные потолки, белые матовые (кроме комнаты, которая меньше, там потолок оклеен в виниловые обои). Делали усиление потолка в большой комнате(её площадь больше 20 квадратных).
- ✓ Пол частично утеплили, сверхуложили ОСБ плиту. По всей квартире постелен линолеум (кроме прихожей).
- ✓ Подполье, для хранения урожая и подобного.
- ✓ Вода в доме. Зимой не застывает. Слив под окнами.
- ✓ Интернет Ростелеком, домашний телефон.
- ✓ Огород. Каждый год садим, удобряем. Есть в огороде виктория, крыжовник, черная и белая смородина, вишня, ревень, мялисса, пустырник, цветы.
- ✓ Новая баня. Крыша у нее покрыта металлом. Печка топли-мойся. Дверь утепленная.
- ✓ Постройки.

Объект-аналог №4