


Утверждаю

ООО «Центр Судебной Экспертизы»

Шуховцев К. В.

 21 сентября 2023 г.

**Основные факты и выводы**

Описание объекта оценки	Наименование	Вид права	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Кадастровый номер
	Жилое помещение	1/4 доля в праве общей долевой собственности	Квартира	49,6	7	56:43:0314047:1148
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие обременений		Характер обременений
	Данные не предоставлены			отсутствуют		
	Материал несущих стен здания, в котором расположено оцениваемое помещение			Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта
	панель			9	1990	Нет сведений
Адрес объекта оценки	Оренбургская область, г. Орск, пр-кт Орский, д. 15, кв. 134					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества					
Заказчик оценки	Кайзер Оксана Викторовна ИНН 744844918952, СНИЛС 14795875737, рег. номер 22340, член Ассоциации СОАУ "Меркурий" (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, место нахождения: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская Ямская, д. 2/11, стр. 2). Адрес: 454014, г. Челябинск, Комсомольский проспект, д. 61, а/я 2715					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	ООО	«Центр Судебной Экспертизы»	г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2 60л.: 8 800 550 10 92		1117447014354 от «22» сентября 2011 г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценщика		
				о членстве в СРО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Шуховцев Кирилл Вячеславович	с 01.02.2016г.	1538	Ассоциация «МСО»	Свидетельство от 20.12.2022г. Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков"	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 221900-035-000022, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 25.11.2022г., срок действия полиса: с 01.12.2022г. по 30.11.2023г.	Диплом о проф. переподготовке 743100168174 от 08.10.2020г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет"; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034548-1 от 11.11.2022г.

Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления заключения
	Осмотр не производился	19.01.2023 г.	21.09.2023 г.
Результаты расчеты рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	454 800,00	не применялся	не применялся
Итоговое значение стоимости	<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение</b>		
	<b>454 800,00 (Четыреста пятьдесят четыре тысячи восемьсот) рублей, без учета НДС</b>		

Оценщик

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**



Директор

**Шуховцев Кирилл Вячеславович**



М.П.

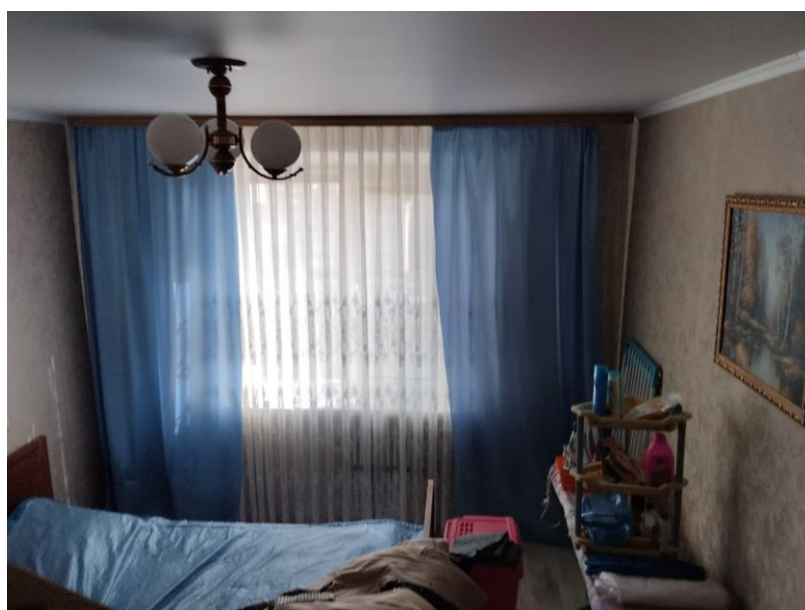


Таблица 1 – Расчет стоимости жилого помещения

<b>Показатели</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
<i>Источник информации</i>		<a href="https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/2-k_kvartira_499m_69et_2911506543">https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/2-k_kvartira_499m_69et_2911506543</a>	<a href="https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/4-k_kvartira_636m_89et_3062722819">https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/4-k_kvartira_636m_89et_3062722819</a>	<a href="https://orenburg.domclick.ru/card/sale_flat_1801369716">https://orenburg.domclick.ru/card/sale_flat_1801369716</a>
Стоимость (предложения) продажи		2 000 000,00	2 500 000,00	1 350 000,00
Стоимость кв.м		40 080,2	39 308,2	40 298,5
Общая площадь, кв.м	49,6	49,9	63,6	33,5
<i>Корректировка на торг, %</i>		-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная стоимость, руб.		1 880 000	2 350 000	1 269 000
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675	36 950	37 881
Адрес	Оренбургская область, г. Орск, пр-кт Орский, д. 15, кв. 134	Оренбургская область, Орск, Братская ул., 56А	Оренбургская область, Орск, Братская ул., 38	Оренбургская область, Орск, Орский проспект, 15
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675	36 950	37 881
<b>Условия рынка (время предложения)</b>	21.09.2023г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675,4	36 949,7	37 880,6
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
<i>Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675,4	36 949,7	37 880,6
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675,4	36 949,7	37 880,6
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное
<i>Корректировка на право собственности, %</i>		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675,4	36 949,7	37 880,6
Общая площадь, кв.м	49,6	49,9	63,6	33,5
<i>Корректировка на площадь</i>		1,00	1,03	0,95
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675,4	38 058,2	35 986,6
Материал стен	панель	панель	кирпич	панель
<i>Корректировка на материал стен, %</i>		0	-6	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675,4	35 774,7	35 986,6
Этаж/Этажность дома	7/9	6/9	8/9	9/9
<i>Корректировка на этаж, %</i>		0	0	3
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 675,4	35 774,7	37 066,2
Физическое состояние	Требуется частичный ремонт	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		-1	-1	-1
Скорректированная цена, руб./кв.м		37 298,6	35 416,9	36 695,5
Количество корректировок, шт.		2	4	4

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>
Весовой коэффициент		0,50	0,25	0,25
Значение, руб.		18 649,00	8 854,00	9 174,00
<b>Скорректированная стоимость жилого помещения, руб./кв.м</b>	<b>36 677</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого помещения, руб.</b>	<b>1 819 200</b>			
<b>Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, руб. (округл.)</b>	<b>454 800</b>			

Фотографии



## Копии используемой информации


Источники информации, опубликованные на сайте в сети Интернет.

https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/2-k\_kvartira\_499m\_69et\_2911506543

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

### 2-к. квартира, 49,9 м², 6/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



2 000 000 ₽  
40 080 ₽ за м² или предложите свою цену  
В ипотеку от 19 203 ₽/мес. [Посмотреть скидки](#)  
Реклама vtb.ru  
Кредит наличными в ВТБ от 3,9% [Подробнее](#) **ВТБ**

8 982 190-15-84

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**Гульайм Дошанова**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016

[Подписаться на продавца](#)

#### О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 49,9 м²  
Площадь кухни: 7,9 м²  
Жилая площадь: 29,5 м²  
Этаж: 6 из 9  
Балкон или лоджия: балкон  
Тип комнат: изолированные  
Высота потолков: 2,5 м

Санузел: раздельный  
Окна: на улицу, на солнечную сторону  
Ремонт: косметический  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
Техника: холодильник, стиральная машина  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

#### Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

#### Расположение

Оренбургская область, Орск, Братская ул., 56А [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/2-k\_kvartira\_499m\_69et\_2911506543

#### Описание

Продается 2х комнатная квартира на 6 этаже. Пластиковые окна. Квартира очень теплая. Все в шаговой доступности (детские сады, школа, аптека, магазины), до остановки 10 минут.

#### О доме

Тип дома: панельный  
Год постройки: 1989  
Этажей в доме: 9  
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: нет  
Двор: детская площадка  
Парковка: открытая во дворе

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 000 000 ₽ × | Первый взнос: 400 000 ₽ × | Срок ипотеки: 20 лет ×

Одна заявка в несколько банков

<b>Промсвязьбанк</b> 13,4% <del>14%</del> 19 203 ₽	<b>Ак Барс</b> 13,7% 19 549 ₽	<b>ВБРР</b> 13,8% 19 664 ₽	<b>Открытие</b> 14,2% 20 118 ₽
--	-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

[Перейти к анкете](#) Переход к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2911506543 - 31 августа в 21:51 - 819 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 4-комнатные

### 4-к. квартира, 63,6 м², 8/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



2 500 000 ₹

39 308 ₹ за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 24 004 ₹/мес.  
Посмотреть скидки

Кредит наличными в ВТБ от 3,9%  
Подробнее

8 911 165-17-90

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо  
На Авито с мая 2014

Подписаться на продавца

#### О квартире

Количество комнат: 4	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 63.6 м²	Высота потолков: 2.5 м
Площадь кухни: 7 м²	Санузел: раздельный
Жилая площадь: 46 м²	Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Этаж: 8 из 9	Ремонт: косметический
Балкон или лоджия: балкон, лоджия	Способ продажи: свободная
Дополнительно: гардеробная	Вид сделки: возможна ипотека

#### Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

#### Расположение

Оренбургская область, Орск, Братская ул., 38

Показать карту

#### Описание

Квартира очень оригинальной планировки, такой планировки больше нет в городе. Дом кирпичный. Находится в хорошем месте. Вокруг много магазинов, рынок, торговый центр, гимназия, 3 детских сада, поликлиника

Во всех комнатах лоджия, в кухне тоже. Тёплая, светлая квартира будет радовать большую семью. В квартире две кладовки, одну можно использовать для увеличения кухни, хотя кухня и так не маленькая, очень удобная, лоджии застеклены, окна пластиковые, двери поменены. К квартире прилагается гараж, который находится в шаговой доступности. Один собственник, быстрый выход на сделку. Звоните, все подробности по телефону. Агент есть свой.

#### О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1979	В доме: газ
Этажей в доме: 9	Двор: детская площадка
Пассажирский лифт: 1	Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

#### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 500 000 ₹ ×	500 000 ₹ ×	20 лет ×

#### Одна заявка в несколько банков

Промсвязьбанк	Ак Барс	УБРиР	Открытие
13,4% 24 004 ₹	13,7% 24 436 ₹	13,8% 24 580 ₹	14,2% 25 147 ₹

Перейти к анкете

Переход к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

2 500 000 ₹

39 308 ₹ за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 24 004 ₹/мес.  
Посмотреть скидки

Кредит наличными в ВТБ от 3,9%  
Подробнее

8 911 165-17-90

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо  
На Авито с мая 2014

Подписаться на продавца



33.5 м² Площадь 8 м² Кухня 9 из 9 Этаж

Оренбургская область, Орск, Орский проспект, 15

Обновлено 14 сентября 519 Экспресс



Ипотека Сбербанка от 13,7%

Рассчитайте свою ипотеку



Описание

Продается светлая 1-комнатная квартира улучшенной планировки по адресу пр-т. Орский 15 (район ОЗТП), расположенная на 9 этаже 9-этажного дома. Лоджия застекленная. Санузел раздельный. Ви кафеле. Установлены счетчики. Новый лифт, отличные соседи. В шаговой доступности школа, Гимназия, Детский сад №104, 106, поликлиника №3, магазины, почтовое отделение. В 10 минутах река Урал и достопримечательность г. Орска-Богородицкая тропа. Звоните, обеспечу оперативный показ!!!

#объект в нашей базе №13460109#

Продаётся 1-комн. квартира, 33.5 м²

1 350 000 ₽

40 298 ₽/м²

Асемгуль Чугалова 25 объявлений На Домклик 1 год 7 мес.

АКАДЕМИЯ

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 922-91-74

Сравнить Поделиться Избранное

ЖК «Квартет» Квартиры с готовым ремонтом

1,5-комн. от 2,4 млн ₽ 2,5-комн. от 3,2 млн ₽ 3,5-комн. от 4,5 млн ₽



О квартире

Комнат 1 Площадь 33,5 м² Кухня 8 м² Этаж 9 Тип сделки Свободная продажа Вид из окон На улицу Количество балконов 1 Высота потолков 2,5

Показать полностью

Дополнительная информация

Благоустройство двора Детская площадка

Недвижимость продает по высокой цене

Продаётся 1-комн. квартира, 33.5 м²

1 350 000 ₽

40 298 ₽/м²

Асемгуль Чугалова 25 объявлений На Домклик 1 год 7 мес.

АКАДЕМИЯ

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 922-91-74

Сравнить Поделиться Избранное

О доме

Рейтинг дома 4

Год постройки 1993 Материал стен Панельный Серия дома 121 Количество этажей 9 Лифт Есть Тип перекрытий Железобетонный

Подробнее о доме



Продаётся 1-комн. квартира, 33.5 м²

1 350 000 ₽

40 298 ₽/м²

Асемгуль Чугалова 25 объявлений На Домклик 1 год 7 мес.

АКАДЕМИЯ

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 922-91-74

Сравнить Поделиться Избранное



## Документы оценщика



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
**АССОЦИАЦИЯ**  
**«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**  
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«20» декабря 2022 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 1538  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:  
**Шуховцев**  
**Кирилл Вячеславович**

ИНН 745309121244

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

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2023 года.

Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко







# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » ноября 2025 г.



**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 УФМС 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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

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

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

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	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:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи полиса: 25.11.2022 г.

**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:** 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 221900-035-000017 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:
 /П.Р. Валеев/ М.П.	 /А.В. Апанасенко/ М.П.

Дата выдачи полиса: «06» сентября 2022 г.