



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.
14.09.2023г.

Выписка из отчета №1409231319

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Квартира: общая площадь: 63,6 кв.м, адрес: Оренбургская область, г Орск, ул Багратиона, д ба, кв 18, доля в праве: 1/4.

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	Шуховцев Алексей Алексеевич
Правообладатель	Сураева Наталья Борисовна

Основные параметры объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Квартира	
кадастровый номер	56:43:0000000:11871
общая площадь	63,6 кв.м
адрес	Оренбургская область, г Орск, ул Багратиона, д ба, кв 18
доля в праве	1/4
этаж	4
этажность	5
материал стен дома	Кирпич

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, руб.: 2 068 236,38 руб.
- затратным подходом, руб.: 0,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, руб./кв.м: 32 519,44 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.: **2 068 236,38 руб.**

Результатом оценки является величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на 14.09.2023г. в размере:

2 068 236,38 руб. (два миллиона шестьдесят восемь тысяч двести тридцать шесть рублей тридцать восемь копеек),

включая стоимость 1/4 доли в праве на объект оценки:

517 059,10руб. (пятьсот семнадцать тысяч пятьдесят девять рублей девять копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович



Квартира				
Описание объекта оценки	Квартира: общая площадь: 63,6 кв.м, адрес: Оренбургская область, г Орск, ул Багратиона, д ба, кв 18, доля в праве: 1/4.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 14.09.2023 г.	04.09.2023 г.	05.09.2023 г.	01.09.2023 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/3-k_kvartira_561m_24et_3033722936	https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/3-k_kvartira_58m_55et_2168644642	https://www.avito.ru/orsk/kvartiry/3-k_kvartira_649m_12et_3467851905
Цена предложения, руб.:		2 200 000,00	2 100 000,00	2 300 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: общая площадь, кв.м	63,6	56,1	58	64,9
Параметр: адрес	Оренбургская область, г Орск, ул Багратиона, д ба, кв 18	Оренбургская область, Орск, Вокзальное ш., 1А	Оренбургская область, Орск, поселок Вокзальный, Вокзальная ул., 29	Оренбургская область, Орск, посёлок Никель, Казалинская ул., 4
Параметр: доля в праве	1/4			
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		12,00	12,00	12,00
Цена после уторговывания, руб.:		1 936 000,00	1 848 000,00	2 024 000,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	63,6	56,1	58	64,9
Цена за удельную единицу, руб.:		34 509,80	31 862,07	31 186,44
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Параметр: этаж	4	2	5	1
корректировка на этаж		0,00	0,00	0,00
Параметр: этажность	5	4	5	2
Корректировка на этажность дома		0,00	0,00	0,00
Параметр: материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
корректировка на тип дома		0,00	0,00	0,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	0,00	0,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		34 509,80	31 862,07	31 186,44
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				32 519,44
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				2 068 236,38
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				32 519,44