



ООО «Палата независимой оценки и экспертизы»

Юридический адрес:

456618, Челябинская область, г. Копейск, пр. Коммунистический, д.22, оф.№8

Тел./факс (35139) 3-79-60, 89617856141,

Фактический адрес:

454080, г. Челябинск, ул. Труда, д. 162, оф. 3

Тел. 777-60-40, 8-961 785 61 41

e-mail: palataocenka@yandex.ru

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО "Палата независимой
оценки и экспертизы"



Кривошеев И.А.

26.02.2026 г.

М.П.

СПРАВКА

о среднерыночной стоимости нежилого помещения (гараж)

№ Ч26-02-0132/Э от «26» февраля 2026 г.

Заказчик: Гулевич Наталия Владленовна

Объект исследования:

нежилое помещение (гараж), общей площадью 18,0 кв.м.,
расположенное по адресу: Челябинская область, г. Снежинск,
ул. Феоктистова, ГСПК №5, блок №8, гараж №36

Среднерыночная стоимость гаража (нежилого) принята в соответствии с ценами:

Тематические сайты сети Internet: www.avito.ru, www.chelyabinsk.cian.ru,
www.chelyabinsk.domclick.ru, www.https://www.mirkvartir.ru, www.chelyabinsk.nl.ru,
www.realty.yandex.ru/chelyabinsk, www.chelyabinsk.move.ru

Среднерыночная стоимость нежилого помещения (гаража)
по состоянию на **12.02.2026 г.**, с учетом округления, составила:

234 000 рублей

(Двести тридцать четыре тысячи) рублей



Специалист

Кривошеев И.А.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения

Характеристики объектов	Данные по исследуемому объекту	Сравнительный объект №1		Сравнительный объект №2		Сравнительный объект №3		Сравнительный объект №4	
		https://www.avito.ru/snezhinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_21_m_7938986257		https://www.avito.ru/snezhinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_7937546161		https://www.avito.ru/snezhinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_7886725516		https://www.avito.ru/snezhinsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_7821747917	
Наименование	нежилое помещение (гараж)	нежилое помещение (гараж)		нежилое помещение (гараж)		нежилое помещение (гараж)		нежилое помещение (гараж)	
Цена предложения, руб/объект		400 000		300 000		450 000		230 000	
Корректировка на торг ¹⁾		-12,00%		-12,00%		-12,00%		-12,00%	
Скорректированная цена, Ц(i), объект/руб.		352 000		264 000		396 000		202 400	
Площадь, кв.м., S ₀	18,0	21,0		18,0		29,0		18,0	
Стоимость 1 кв.м., руб		16 762		14 667		13 655		11 244	
Корректировка на площадь ²⁾		1,00		1,00		1,05		1,00	
Скорректированная цена, Ц(i), объект/руб. кв.м.		16 762		14 667		14 338		11 244	
Местоположение	г. Снежинск, ул. Феоктистова, ГСПК №5, блок №8, гараж №36	ГСК		ГСК		ГСК		ГСК	
Корректировка на местоположение ³⁾		1,00		1,00		1,00		1,00	
Скорректированная цена, Ц(i), объект/руб. кв.м.		16 762		14 667		14 338		11 244	
Корректировка на физическое состояние здания ⁴⁾	удовлетворительное (со слов заказчика)	хорошее	0,84	хорошее	0,84	удовлетворительное	1,00	удовлетворительное	1,00
Скорректированная цена, Ц(i), объект/руб. кв.м.		14 080		12 320		14 338		11 244	
Средняя рыночная стоимость, руб/1 кв.м.		12 996							
Средняя рыночная стоимость объекта исследования, руб.		234 000							

Примечание: выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,2. В нашем случае коэффициент вариации составляет: 0,0981 что означает **выборка однородная**. Вся информация по аналогам проанализирована и отобрана подходящая для объекта оценки.

$$C = \text{Сумм} (Ц i * R i * SO)$$

Где: C - расчетная среднерыночная стоимость, объект/руб.;
Ц(i) - скорректированная цена, объект/руб.;
SO - площадь объекта исследования, кв.м.

$$C = 234 000 \text{ р.}$$

Двести тридцать четыре тысячи рублей

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

1) **Корректировка по условиям торга** учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя от 5 до 25%% (Справочник "Корректирующие корректировки. Гаражи. Индивидуальные объекты хранения", 2024г.)

2) **Корректировка по площади** учитывает изменение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). (Справочник "Корректирующие корректировки. Гаражи. Индивидуальные объекты хранения", 2024г.)

3) **Корректировка по месторасположению** подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном районе корректировка не

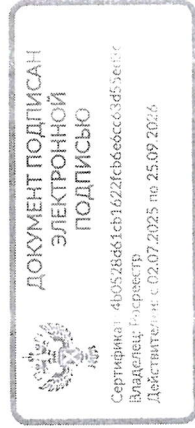
4) **Корректировка на физическое состояние объекта** учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов (Справочник "Корректирующие корректировки. Гаражи. Индивидуальные объекты хранения", 2024г.).

Документы заказчика (копии)

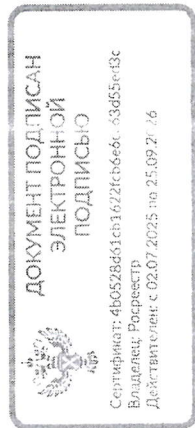
Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	74:40:0102007:3100

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	74:40:0102007
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2017
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 74-74/040-000000005367084-000, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Феоктистова, ГСПК №5, блок №8, гараж №36
Номер, тип этажа	1 Этаж
Площадь, м²	18
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	37890.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	74:40:0102007:1579
Виды разрешённого использования	нежилое
Сведения о кадастровом инженере	Конюхова Галина Григорьевна
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым	Данные отсутствуют



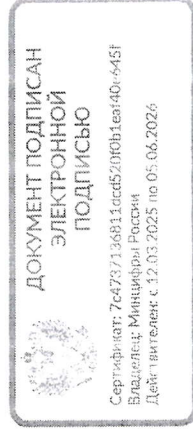
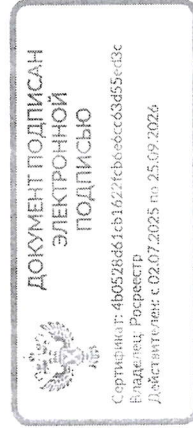
Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	74:40:0102007:3100
помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Борцов Виталий Юрьевич



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	74:40:0102007:3100

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

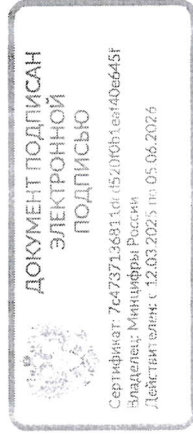
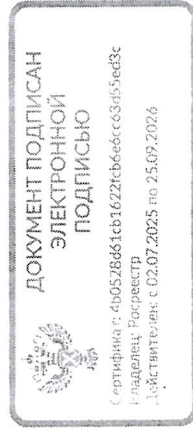
1.1	<p>1.1.1</p> <p>Правообладатель (правообладатели)</p> <p>Борцов Виталий Юрьевич, 11.09.1970, СНИЛС 130-408-611 09, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 75 15, номер: 668494, выдан: Отделением УФМС России по Челябинской области в гор. Снежинске 16.09.2015</p>
	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p> <p>Собственность, 74:40:0102007:3100-74/001/2017-1, 31.08.2017</p>
	<p>Основание государственной регистрации</p> <p>Справка, номер 835, выдан: Гаражный специализированный потребительский кооператив №5 22.08.2017</p>
	<p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права</p> <p>Право на недвижимость действующее</p>
	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа</p> <p>Данные отсутствуют</p>
	<p>Заявленные в судебном порядке права требования</p> <p>Данные отсутствуют</p>
	<p>Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права</p> <p>Данные отсутствуют</p>
	<p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя</p> <p>Данные отсутствуют</p>



Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

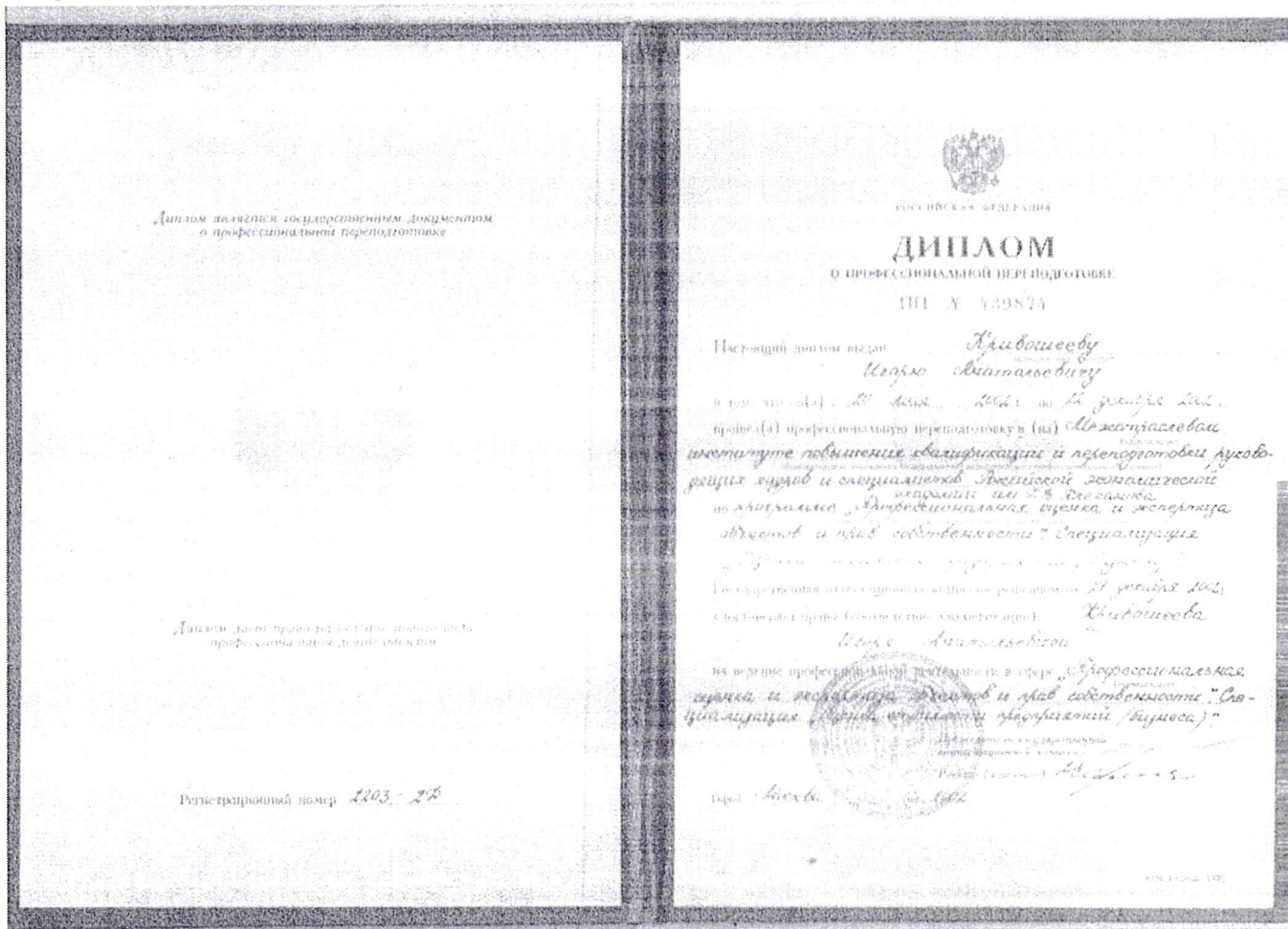
Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	74:40:0102007:3100
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Документы специалиста (копии)

1. Диплом о проф. переподготовке ПП № 439874 от 21.12.2002г., выдан ГОУ ДПО МИПК РЭА им.Г.В.Плеханова.
2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 045972-2 от 29.11.2024г. выдан Кривошееву Игорю Анатольевичу.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038559-1

« 13 » июня 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан Кривошееву Игорю Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24г. № 353

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27г.

АО «Федеральный ресурсный центр» - ФРЦ