«МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

Состоит в Едином реестре судебных экспертов и организаций (www.npkseo.ru)

Состоит в Ассоциации судебных экспертов «Сумма мнений» (srosumma.ru)

Тел. 8 (343) 263-00-83, 8-963-055-40-48. http://stroyfinexpert.ru/

Я, Косарев Дмитрий Борисович, ознакомлен с положениями статей 55, 71 ГПК РФ, а также обязанностями специалиста, предусмотренными ст. 188 ГПК РФ.

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА" (подпись)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

№ 43и-25
г. Екатеринбург

Начато: 12.09.2025 г.
Окончено: 15.09.2025 г.

ООО «Многопрофильная независимая экспертиза» заключило договор с № 43и-25 с Рыбниковым О.В. о проведении оценочной экспертизы гаражного бокса и земельного участка.

Результат данного исследования может быть использован в судебных разбирательствах.

Проведение экспертизы поручено:

Косареву Дмитрию Борисовичу, имеющему высшее юридическое образование по специальности юриспруденция; диплом ЭВ 799947, регистрационный номер 35469, выданный 27.06.1996 г. Уральская государственная юридическая академия;

Эксперт по оценке имущества (недвижимого и движимого, в том числе имущественных прав, работ, услуг) Окончил программу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПП №526084, регистрационный номер 10759, выдан 30.06.2006 г. УГТУ-УПИ.

Является действительным членом Ассоциации саморегулируемая организация судебных экспертов «Сумма Мнений» и включен в реестр членов АСЭ СРО «Сумма Мнений» «17» декабря 2018 года за регистрационным номером 196.

ОРИГИНАЛ

Стаж практической работы в строительстве 10 лет, стаж экспертной работы 8 лет.

Имеет квалификационные сертификаты:

- сертификат соответствия № 262 от 01 июля 2023 года, выданный ООО «Многопрофильная независимая экспертиза» о компетентности и соответствии требованиям системы добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов по специальности: «Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости»;
- сертификат соответствия № 0172 от 01 июля 2023 года, выданный ООО «Многопрофильная независимая экспертиза» о компетентности и соответствии требованиям системы добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов по специальности: «Исследование строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств разрушения строительных объектов».

<u>На исследование заказчиком представлено:</u>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на гаражный бокс № 336 по адресу Свердловская обл, г Ревда, ГСК "Чусовской-2".

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок по адресу г. Ревда, на юге п. Гусевка, СОТ "Заря-5" уч. № 323

Фото и видео земельного участка.

<u>Перед специалистами поставлены вопросы:</u>

1. Определить рыночную стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 1024+-22 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Ревда, на юге п. Гусевка, СОТ «Заря-5», уч. № 323.
2. Определить рыночную стоимость гаражного бокса, 18,3 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, г. Ревда, ГСК «Чусовской2», гаражный бокс № 336;

<u>Список используемой литературы и документов:</u>

1. Бутырин А. Ю. «Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы». – М.: - ОАО «Издательский дом «Городец»», 2006 г.
2. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ», ФЗ-73 от 31.05.2001 г.
3. Словарь основных терминов судебных экспертов. Под редакцией доктора юридических наук, профессор, заслуженный юрист РФ, почётный деятель науки и техники г. Москвы Ю.Г. Корухов. М.: Библиотека эксперта, Издательский центр «СУДЕКС», 2012.
4. Основы определения стоимости в рамках судебно-экспертной деятельности. Учебно-методическое пособие в 4-х томах/ К.Л. Петров, А.Ю. Бутырин, В.Г. Григорян [и др.]; под ред. д.ю.н., проф. С.А. Смирновой; М-во юстиции Рос. Федерации; Федер. бюджет. учреждение Рос. федер. центр судеб. экспертизы. — М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2019 г.
5. Дьяконова О.Г. Понятие и структура предмета науки «судебная экспертология». М.: Вестник Московского государственного юридического института им. О.Е. Кутафина (МГЮА), 2015 г.

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

Термины и определения:

1. **Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, не находятся под принуждением и имеют достаточное время для совершения сделки, а также при отсутствии каких-либо внешних факторов, влияющих на цену (ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).
2. **Садовый земельный участок** – земельный участок, предназначенный для отдыха и (или) выращивания сельскохозяйственных культур для личных нужд, расположенный в границах садоводческого некоммерческого объединения (СНТ), на котором допускается возведение жилого дома (до 3 этажей), хозяйственных построек, а также капитальных сооружений для хранения инвентаря и урожая (Градостроительный кодекс РФ, ст. 51.1, п. 4 ст. 58).
3. **Гаражный бокс** – отдельно стоящее или входящее в состав гаражного кооператива капитальное строение, предназначенное для хранения автотранспортных средств, имеющее фундамент, стены, крышу и ограждающие конструкции, зарегистрированное как объект недвижимости в ЕГРН (ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).
4. **Объект оценки** – совокупность садового земельного участка и гаражного бокса, расположенных на одном кадастровом номере или на смежных земельных участках, рассматриваемых в качестве единого имущественного комплекса для целей определения рыночной стоимости.
5. **Сравнительный подход** – метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе цен аналогичных объектов недвижимости, недавно проданных на рынке, с последующей корректировкой различий по параметрам (местоположению, площади, состоянию, инфраструктуре и др.).
6. **Потенциальный покупатель** – лицо, обладающее финансовыми возможностями и намерением приобрести объект недвижимости, действующее в рамках рынка без принуждения и с полным пониманием характеристик объекта.
7. **Открытый рынок** – рынок, на котором продавцы и покупатели действуют независимо друг от друга, свободно предлагают и приобретают объекты недвижимости, а цены формируются исключительно под воздействием спроса и предложения.
8. **Эффективный рынок** – рынок, на котором информация о ценах, характеристиках и условиях сделок является прозрачной, доступной и своевременно отражается в ценах на объекты недвижимости.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Объект исследования представляет гаражный бокс № 336 по адресу Свердловская обл, г Ревда, ГСК "Чусовской-2" и земельный участок по адресу г. Ревда, на юге п. Гусевка, СОТ "Заря-5" уч. № 323

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1176658026635 "МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

ИССЛЕДОВАНИЕ

Подходы к оценке недвижимости

1. Сравнительный (рыночный) подход
— Сравнивает объект с аналогичными недавно проданными объектами («аналогами»).
— Учитывает местоположение, площадь, состояние, инфраструктуру.
— Применяется чаще всего для жилой недвижимости и коммерческой недвижимости с активным рынком.
2. Затратный (доходный) подход
— Оценивает стоимость на основе затрат на воспроизводство или замещение здания плюс стоимость земли.
— Вычитаются износ и устаревание.
— Используется для новых зданий, специализированной недвижимости (школы, больницы), где мало аналогов.
3. Доходный подход
— Опирается на потенциальный доход от эксплуатации объекта (аренда, бизнес).
— Прогнозируются чистый операционный доход (НОД) и применяется капитализация или дисконтирование денежных потоков.
— Основной метод для коммерческой недвижимости: офисов, торговых центров, складов, гостиниц.

В настоящем заключении использован затратный и сравнительный подходы.

По первому поставленному вопросу

Определить рыночную стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 1024+-22 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Ревда, на юге п. Гусевка, СОТ «Заря-5», уч. № 323.

Характеристика участка из Выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

19.05.2025г.	
Кадастровый номер:	66:21:1202002:280
Номер кадастрового квартала:	66:21:1202002
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	66:21:22 38 001:323
Местоположение:	обл. Свердловская, г. Ревда, на юге п. Гусевка, СОТ "Заря-5" уч. № 323
Площадь, м2:	1024 +/- 22
Кадастровая стоимость, руб:	213821.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для ведения садоводства и огородничества
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Усова Ирина Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АГАПИТОВой МИЛАНы АЛЕКСАНДРОВНы

Фотокопия № 1

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

Оценка земельного участка сравнительным подходом.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валовой ренты.

Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам; анализируется собранная информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом. Из сопоставимых объектов по минимуму различий выбираются объекты-аналоги.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом вносятся поправки в цены продаж аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Есть обязательные критерии сопоставимости:

- категория земельного участка, например, земельный участок сельскохозяйственного назначения не сопоставим с участком земель поселений;
- функциональное назначение улучшений, например, объекты жилой недвижимость не сопоставимы с объектами офисной недвижимости;
- передаваемые права, например, право аренды не сопоставимо с правом собственности;
- условия продажи, например, рыночные условия не сопоставимы с условиями продажи зависимых субъектов.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже.

Эксперт ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов, характеристики которых можно увидеть ниже.

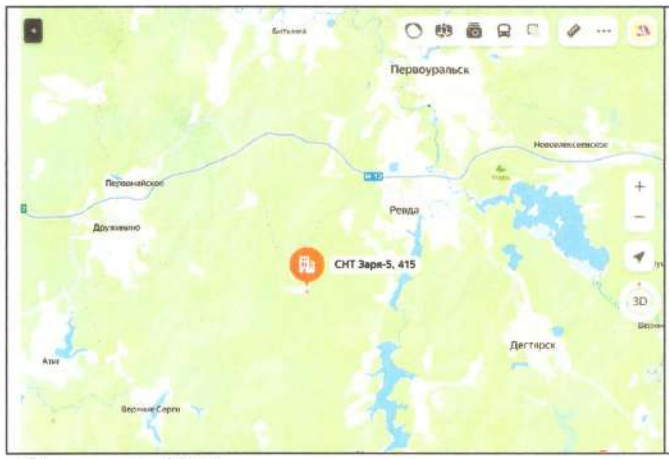
Находим аналоги оцениваемого участка. Все они имеют сходную площадь и находятся в том же садовом массиве, что и объект оценки. Не застроены.

Сайт:

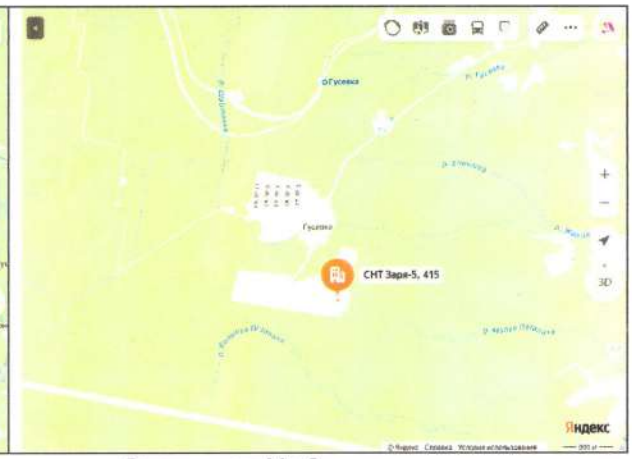
https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-ASgBAgICAkSWA9oQpgjoVQ?f=ASgBAgICA0SWA9oQpgjoVarfFQI&localPriority=0&map=eyJzZWFyY2hBcmVhIjp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTYuNzI5Njc3Mjc4NzI0NzUsImxhdFRvcCI6NTYuNzQ4NjAxMDIyNTM1NiwibG9uTGVmdCI6NTkuNzM3ODI5MzYwMzU3NiwibG9uUmlnaHQiOjU5LjgwNDc3NzI5NzM2OTMyfSwiem9vbSI6MTR9

Исследование не выявило существенного торможения цены в зависимости от площади, поэтому стоимость 100 квадратных метров (сотки) земли определим сравнительным подходом на основании доступных аналогов.

Скриншоты места расположения оцениваемого участка



Скриншот № 1



Скриншот № 2

Скриншот № 3

Скриншот № 4

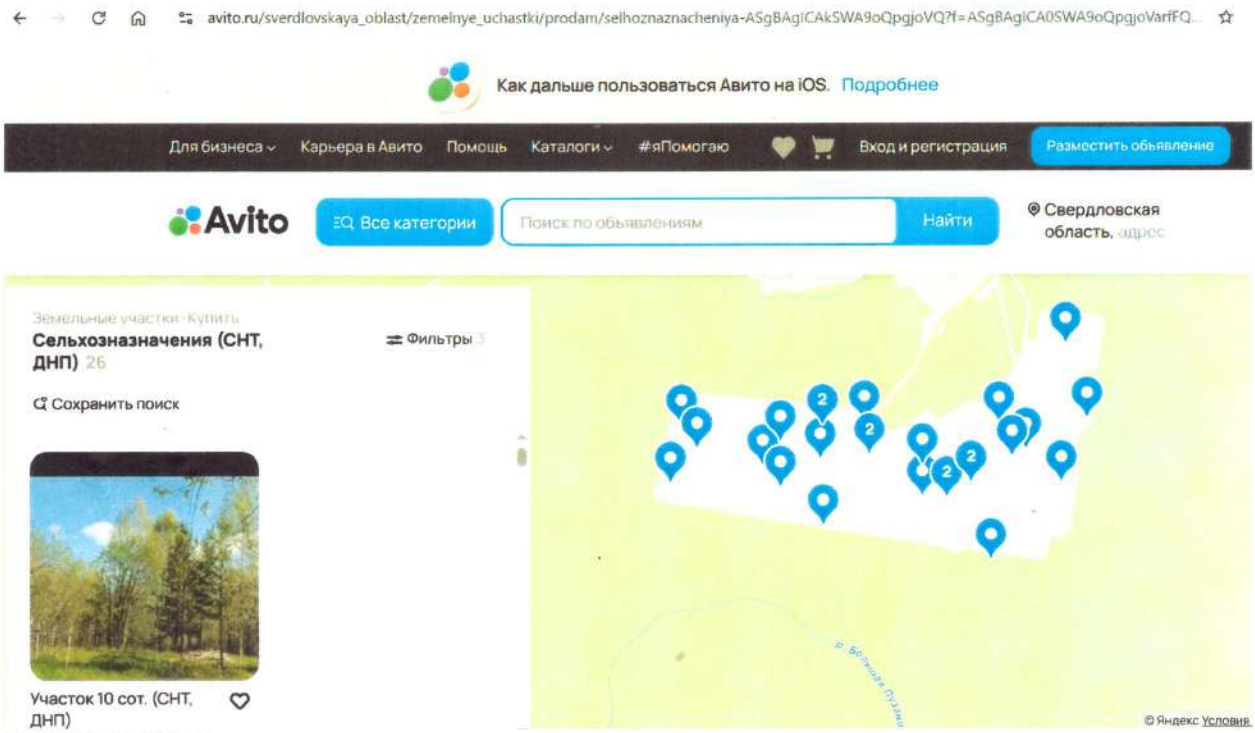
Скриншот № 5

Скриншот № 6

Скриншот № 7

Скриншот № 8

Скриншот страницы с выборкой аналогов



Скриншот № 9

Информация об аналогах с данного сайта. Скриншоты.

 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **100 000 ₽** 10 000 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5 25 дней назад	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **570 000 ₽** 57 000 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 195	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **220 000 ₽** 22 000 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5
 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **250 000 ₽** 25 000 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 247	 Участок 8,3 сот. (СНТ, ДНП) **180 000 ₽** 21 687 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 218	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **130 000 ₽** 13 000 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 132
 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **80 000 ₽** 8 000 ₽ за сотку Свердловская область, городской округ Ревда, СНТ Заря-5, 349	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **160 000 ₽** 16 000 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 112	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **150 000 ₽** 15 000 ₽ за сотку Свердловская обл., СНТ Заря-5, 356

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

 Участок 10,7 сот. (СНТ, ДНП) **110 000 ₽** 10 280 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Клубничка	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **250 000 ₽** 25 000 ₽ за сотку Свердловская область, городской округ Ревда, СНТ Клубничка	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **110 000 ₽** 11 000 ₽ за сотку Свердловская область, городской округ Ревда, СНТ Заря-5, 1
 Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) **70 000 ₽** 8 750 ₽ за сотку Свердловская область, городской округ Ревда, СНТ Заря-5	 Участок 10,7 сот. (СНТ, ДНП) **300 000 ₽** 28 037 ₽ за сотку Свердловская область, городской округ Ревда, СНТ Надежда, 61	 Участок 11 сот. (СНТ, ДНП) **220 000 ₽** 20 000 ₽ за сотку Свердловская обл., СНТ Надежда, 1
 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **400 000 ₽** 40 000 ₽ за сотку Свердловская обл., СНТ Берёзка	 Участок 9,5 сот. (СНТ, ДНП) **130 000 ₽** 13 684 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда, 88	 Участок 15 сот. (СНТ, ДНП) **550 000 ₽** 36 667 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда, 82

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **230 000 ₽** 23 000 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Нива	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **450 000 ₽** 45 000 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **180 000 ₽** 18 000 ₽ за сотку Свердловская область, городской округ Ревда, СНТ Надежда
 Участок 9,9 сот. (СНТ, ДНП) **150 000 ₽** 15 152 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда	 Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) **189 000 ₽** 18 900 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда, 419	 Участок 12,7 сот. (СНТ, ДНП) **550 000 ₽** 43 307 ₽ за сотку Свердловская область, муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда

Аналоги, к информации в которых эксперт отнесся критически, или в отношении которых было принято решение о том, что они не подходят в качестве аналогов, были отброшены.

В выборке оставлены следующие земельные участки:

Таблица № 1

№	Адрес	Площадь	Цена участка	Цена за сотку
1	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 247	10,0	250 000	25 000
2	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 218	8.3	180 000	21 687
3	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 132	10.0	130 000	13 000
4	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Заря-5, 112	10.0	160 000	16 000
5	Свердловская обл., СНТ Заря-5, 356	10.0	150 000	15 000

6	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Клубничка	10.7	110 000	10 280
7	Свердловская обл., городской округ Ревда, СНТ Клубничка	10.0	250 000	25 000
8	Свердловская обл., городской округ Ревда, СНТ Заря-5, 1	10.0	110 000	11 000
9	Свердловская обл., городской округ Ревда, СНТ Надежда, 61	10.7	300 000	28 037
10	Свердловская обл., СНТ Надежда, 1	11.0	220 000	20 000
11	Свердловская обл., СНТ Берёзка	10.0	400 000	40 000
12	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда, 88	9.5	130 000	13 684
13	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда, 82	15.0	550 000	36 667
14	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Нива	10.0	230 000	23 000
15	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда	10.0	450 000	45 000
16	Свердловская обл., городской округ Ревда, СНТ Надежда	10.0	180 000	18 000
17	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда	9.9	150 000	15 152
18	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда,	10.0	189 000	18 900
19	Свердловская обл., муниципальный округ Ревда, СНТ Надежда	12.7	550 000	43 307

Информация об аналогах сведена в таблицу:

Таблица № 2

№ аналога	Площадь аналога, соток	Цена предложения, р.	Цена за единицу площади (кв.м.), кр	Корректировка на уторгование	Скорректированная стоимость кв.м.
1	10,0	250 000	25 000	0,95	23 750
2	8.3	180 000	21 687	0,95	20 602
3	10.0	130 000	13 000	0,95	12 350
4	10.0	160 000	16 000	0,95	15 200
5	10.0	150 000	15 000	0,95	14 250
6	10.7	110 000	10 280	0,95	9 766
7	10.0	250 000	25 000	0,95	23 750
8	10.0	110 000	11 000	0,95	10 450
9	10.7	300 000	28 037	0,95	26 636
10	11.0	220 000	20 000	0,95	19 000
11	10.0	400 000	40 000	0,95	38 000
12	9.5	130 000	13 684	0,95	13 000
13	15.0	550 000	36 667	0,95	34 833
14	10.0	230 000	23 000	0,95	21 850
15	10.0	450 000	45 000	0,95	42 750
16	10.0	180 000	18 000	0,95	17 100
17	9.9	150 000	15 152	0,95	14 394
18	10.0	189 000	18 900	0,95	17 955
19	12.7	550 000	43 307	0,95	41 142

Всем аналогам присвоен весовой коэффициент 1

Таблица № 3

Средневзвешенная цена за сотку объекта оценки, р.	21936
Площадь объекта оценки, соток	10,24
Рыночная стоимость объекта оценки, р.	224625

Таким образом рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 1024+-22 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Ревда, на юге п. Гусевка, СОТ «Заря-5», уч. № 323 составляет 224625 рублей.

Оцениваемый участок не пустой, как объекты аналоги. На земельном участке имеются постройки – 2 теплицы, летняя кухня. Имеется ограждение со стороны внутрисадового проезда. Фактически участок представляет из себя действующий сад в садовом товариществе. Фото сада и построек в фототаблице, фото №№ 1-15. Вид сада со спутника на скриншотах №№ 7 и 8. При определении стоимости сада необходимо это так же учитывать. Стоимость пустого садового земельного участка не будет равна рыночной стоимости оцениваемого сада.

Определим стоимость построек.

Линейные размеры построек и ограждения определены с помощью инструментов геоинформационной системы SasPlanet.

Линейные размеры летней кухни определены 6,65 х 7,73 метров, приведены в скриншотах № 7 и 8 настоящего Заключения.

Площадь летней кухни (фототаблица, фото №№ 4-11) определена 50 кв.м.,

Определение стоимости построек, имеющихся на земельном участке.

Одним из подходов к оценке объекта недвижимости является анализ затрат на ее строительство. Покупатель, решая вопрос о стоимости объекта, исходит из информации о стоимости строительства такого же объекта. При этом покупатель будет учитывать, с одной стороны, необходимое время на возведение аналогичного объекта, а, с другой, тот факт, что вновь возведенный объект не будет иметь износа по сравнению с построенным ранее. Подход к оценке недвижимости, основанный на количественном анализе затрат на строительство и определении износа оцениваемого объекта, носит название затратного.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта. Затратный подход состоит из следующих этапов:

1. Определение полной восстановительной стоимости (ПВС) ,
2. Определение суммарной величины накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания.
3. Определение остаточной стоимости здания путем вычета накопленного износа из полной восстановительной стоимости.

Затратный подход реализуют следующие методы расчетов:
а) базисно-индексный;
б) ресурсный;

в) модульный;
г) метод сравнительной единицы.

Определение полной стоимости замещения.

В данном заключении при ответе на первый вопрос произведен расчет текущей восстановительной стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы, заключающемся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб.м. из базового уровня цен в цены на дату оценки путем увеличения базовой сметной стоимости на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР).

Для определения полной стоимости замещения С используем формулу:

$$C = C_1 \cdot N \cdot K$$

где C_1 - стоимость единицы (кв.м.) в ценах на 1 квартал 2020 года для Московской области
N - количество единиц на объекте оценки;
K - коэффициент, используемый для перехода от цен, указанных в справочнике Ко Инвест на 1 квартала 2020 года для Московской области к ценам на дату оценки для Свердловской области;

Для определения коэффициента K используем:

1 Региональный коэффициент для Свердловской области для зданий с ограждающими конструкциями преимущественно из древесины составляет 0,868 согласно справочкнику оценщика Ко Инвест Благоустройство территорий за 2020й год.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,922	0,720	0,793	0,820	0,728	0,745	0,740	0,768	0,757	0,887
Республика Дагестан	0,769	0,611	0,607	0,734	0,624	0,663	0,648	0,690	0,684	0,791
Республика Ингушетия	0,621	0,536	0,484	0,722	0,521	0,566	0,549	0,589	0,611	0,662
Кабардино-Балкарская Республика	0,630	0,590	0,587	0,521	0,608	0,653	0,643	0,688	0,691	0,684
Карачаево-Черкесская Республика	0,609	0,646	0,498	0,740	0,564	0,634	0,602	0,647	0,636	0,637
Республика Северная Осетия-Алания	0,571	0,518	0,451	0,661	0,493	0,532	0,531	0,589	0,566	0,602
Краснодарский край	0,872	0,787	0,850	0,800	0,821	0,844	0,845	0,864	0,837	0,873
Ставропольский край	0,761	0,700	0,689	0,750	0,701	0,729	0,725	0,739	0,797	0,783
Ростовская область	0,822	0,773	0,751	0,912	0,758	0,789	0,780	0,783	0,766	0,818
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,736	0,653	0,670	0,585	0,691	0,705	0,722	0,738	0,753	0,743
Удмуртская Республика	0,934	0,826	0,825	0,871	0,839	0,837	0,850	0,820	[illegible]	0,907
Курганская область	0,853	0,802	0,746	0,834	0,760	0,799	0,783	0,813	0,808	0,891
Оренбургская область	0,801	0,722	0,739	0,769	0,741	0,779	[illegible]	0,794	[illegible]	0,779
Пермский край	0,807	0,758	0,740	0,750	0,765	0,800	[illegible]	0,810	0,780	0,842
Свердловская область	0,885	0,763	0,815	0,904	0,806	0,814	0,834	[illegible]	[illegible]	0,868
Челябинская область	0,906	0,800	0,819	0,794	0,802	0,814	0,817	0,846	[illegible]	[illegible]

124

Фотокопия № 2

Определим коэффициент перевода цен из цен 1го квартала 2020 года на дату оценки.

Для перевода цен из цен из цен 1го квартала 2020 года на дату оценки используем следующие нормативные документы:

протокол заседания комиссии по ценообразованию в строительстве на территории Свердловской области (сайт Минэкономразвития Свердловской области https://economy.midural.ru/) от 03.07.2025 г. за 2 квартал 2025 года

– ремонтно-строительные работы (за исключением ремонта автомобильных дорог; наружных инженерных сетей и коммуникаций) к базе 2001 года в ред. 2014 года – 16,92;

Письмо Минстроя России от 07 апреля 2020г. №13436-ИФ/09, согласно которому индекс к базе 2001 года в 1 кв. 2020 года для Свердловской области составлял 8,16

Переводной коэффициент составит из цен 1 квартала 2020 года в цены 1 квартала 2025 года составит 2,074.

Для перевода цен из цен 2 квартала 2025 года на дату оценки используем информацию об инфляции с сайта Банка России cbr.ru., переводной коэффициент составит 1,024 .

Переводной коэффициент из цен 1 квартала 2020 года в цены на дату оценки для Свердловской области составит 2,124.

В справочных показателях Ко Инвест НЕ УЧТЕНЫ налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль предпринимателя.

Расчет прибыли предпринимателя

Сегмент: Индивидуальные жилые дома (в т.ч. коттеджи, таунхаусы), дачи

Территория: Свердловская область

Неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Прибыль предпринимателя (База для расчета: Общая стоимость затрат на строительство объекта)	10.60%	0.00	20.00	0.00	33.40

| Показать опорные значения

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Прибыль предпринимателя (База для расчета: Общая стоимость затрат на строительство объекта)	20.80%	7.10	36.20	0.00	56.20

Фотокопия № 3

Для расчетов специалистом будет использовано среднее значение данных для активного и неактивного рынков – 15,7%. Коэфициент, учитывающий прибыль предпринимателя составит 1,157.
Коэфициент, учитывающий НДС 20% составит 1,2.

Определяем коэффициент К перевода определенной по справочнику Ко Инвест стоимости в полную восстановительную стоимость строения для Свердловской области на дату оценки.

Региональный коэффициент 0,868
коэффициент перевода цен из цен 1го квартала 2020 года на дату оценки 2,124

Коэфициент, учитывающий прибыль предпринимателя 1,157.
Коэфициент, учитывающий НДС 20% составит 1,2.

К=0,868 х 2,124 х 1,157 х 1,2 = 2,56

Определяем полную восстановительную стоимость строений.

В справочнике Ко Инвест «Благоустройство территорий» на стр. 76 находим объект аналог – летнюю кухню.

ЛЕТНИЕ КУХНИ

ЛЕТНИЕ КУХНИ	Этажность: 1	КС-7

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные
КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / два слоя рубероида
ПРОЕМЫ - Окна - одинарные створные / масляная окраска. Двери - простые в наконечник / масляная окраска
ПОЛЫ - Деревянные окрашенные
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Обшивка фанерой / масляная окраска
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Открытая проводка проводом на роликах
ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Окраска стен масляной краской по дереву

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.02.007.0001	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Рубленые из бревен диаметром до 200 мм			Econom	РУБ. на 10 м2	84 713
ruБ3.02.007.0002	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Рубленые из пластин толщиной 130 мм			Econom	РУБ. на 10 м2	73 782
ruБ3.02.007.0003	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Каркасно - обшивные с двусторонней обшивкой и утеплителем			Econom	РУБ. на 10 м2	71 050
ruБ3.02.007.0004	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Каркасно - обшивные с двусторонней обшивкой и без утеплителя			Econom	РУБ. на 10 м2	60 119
ruБ3.02.007.0005	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Каркасно - обшивные с односторонней обшивкой			Econom	РУБ. на 10 м2	54 654

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСО-БОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.02.007.0001	11859,9 14,00%		27955,7 33,00%	847,0 1,00%	7624,1 9,00%	9318,3 11,00%		5082,7 6,00%	10165,6 12,00%	11012,6 13,00%					847,0 1,00%			84713,0 100,00%
ruБ3.02.007.0002	11067,4 15,00%		23610,4 32,00%	737,8 1,00%	5902,6 8,00%	8853,8 12,00%		3689,0 5,00%	9591,6 13,00%	9591,6 13,00%					737,8 1,00%			73782,0 100,00%
ruБ3.02.007.0003	14209,9 20,00%		21315,8 30,00%	710,3 1,00%	4973,3 7,00%	8526,0 12,00%		4263,0 6,00%	9236,3 13,00%	7105,0 10,00%					710,3 1,00%			71050,0 100,00%
ruБ3.02.007.0004	12625,0 21,00%		16833,7 28,00%	1202,3 2,00%	5410,6 9,00%	7214,2 12,00%		3607,1 6,00%	7815,3 13,00%	4809,6 8,00%					601,2 1,00%			60119,0 100,00%
ruБ3.02.007.0005	12024,7 22,00%		10930,6 20,00%	1093,0 2,00%	4918,7 9,00%	7105,0 13,00%		3825,8 7,00%	7651,5 14,00%	6011,8 11,00%					1093,0 2,00%			54654,0 100,00%

Элементы зданий и благоустройства территории

Фотокопия № 4

Стоимость за 10 кв.м. общей площади в ценах 1 квартала 2020 го года для Московской области составит 54654 рубля.

Оценим ограждение.

Длина ограждения со стороны внутрисадового проезда (фототаблица, фото №№ 1-3) определена в 25 п.м.
В справочнике Ко Инвест «Благоустройство территорий» на стр. 94 находим объект аналог.

ОГРАЖДЕНИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ					КС-13
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Обшивка деревянными досками		ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Уплотненный грунт			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.05.002.0003			Econom	РУБ. на 10 м2	7 928

ОГРАЖДЕНИЕ ДЕРЕВЯННЫЕ				Высота, м: до 2	КС-13
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.05.002.0004 Ограды сплошные на деревянных столбах высотой более 2 м				РУБ. на 10 м ограды	51 921
ruБ3.05.002.0005 Ограды сплошные на деревянных столбах высотой 2 м				РУБ. на 10 м ограды	38 804
ruБ3.05.002.0006 Ограды решетчатые с сплошным цоколем высотой более 2 м				РУБ. на 10 м ограды	46 456
ruБ3.05.002.0007 Ограды решетчатые с сплошным цоколем высотой до 2 м				РУБ. на 10 м ограды	35 250
ruБ3.05.002.0008 Ограды решетчатые без цоколя высотой более 1.50 м				РУБ. на 10 м ограды	31 700
ruБ3.05.002.0009 Ограды решетчатые без цоколя высотой до 1.50 м				РУБ. на 10 м ограды	15 850

Фотокопия № 5

Стоимость 10 п.м. ограждения в ценах 1 квартала 2020 го года для Московской области составит 31700 рубля за 10м. или 3,170 рублей за 1 кв.м.

Определяем полную восстановительную стоимость построек на дату оценки.

Таблица № 4

№	Наименование	Ед.изм	Кол-во Ед.изм	Стоимость Ед.изм по Ко Инвест, р.	Переводной коэффициент	ПВС, р.
	Летняя кухня	10 кв.м.	5	54654	2,56	699571
	Ограждение	10 п.м.	2,5	31700	2,56	202880
	Итого					902451

Полная восстановительная стоимость летней кухни и ограждения на дату оценки составит 902451 рубль.

Износ.

Физический износ - это потеря стоимости в результате естественных процессов, (воздействия окружающей среды, а также наличие эксплуатационных дефектов). Износ не начислялся в связи с невозможностью определения процента износа по предоставленным материалам.

Теплицы

На участке имеются 2 теплицы из поликарбоната. Размер каждой определен 3х6 метров. Теплицы видны на фото № 6, 12, 13 фототаблицы и на спутниковых снимках (скриншоты №№ 6, 7 и 8)

На сайте профильного предприятия https://urres.ru/services/pravilnyy-montazh-telpits/ имеется расчёт стоимости аналогичной теплицы. Он соответствует среднерыночным ценам и принимается для целей настоящего Заключения.

Скриншот вэб страницы

urres.ru/services/pravilnyy-montazh-telpits/

≡ Меню ∨ Поиск +7 343 339-49-62 Заказать звон

поликарбоната и металлической конструкции.

:е статьи

майте

Расчет стоимости теплицы 3х6 м с шагом дуг 1 м

Наименование позиции	Стоимость
Каркас 20х20 "Стандарт"	9310 р.
Каркас 20х20 + поликарбонат*	14506 р.
Брус пропитанный (комплект)	5760 р.
Термошайбы + крепеж	860 р.
Сборка теплицы	7500 р.
Общая стоимость ПОД КЛЮЧ	28 626 р.

ıремя

нужен

ıма

Скриншот № 10

Эти цены не учитывают доставку. Стоимость доставки теплиц на объект составит в среднем 10000 рублей.

Таким образом стоимость теплиц составит 28626 х 2 + 10000 = 67252

Стоимость построек на участке составит:

Таблица № 5

1	Летняя кухня	699571
2	Ограждение	202880
3	Теплицы	67252
	Итого, р	969703

Таким образом стоимость участка с постройками составит 224625 + 969703 = 1194328 рублей.

Ответ на первый вопрос.

Рыночная стоимость земельного участка с имеющимися на нем постройками, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 1024+-22 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Ревда, на юге п. Гусевка, СОТ «Заря-5», уч. № 323 составляет 1194328 (один миллион сто девяносто четыре тысячи триста двадцать восемь) рублей.

По второму поставленному вопросу.

Определить рыночную стоимость гаражного бокса, 18,3 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Ревда, ГСК «Чусовской2», гаражный бокс № 336;

Определение стоимости нежилого помещения - гаражного бокса включало в себя следующие этапы:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
2. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
3. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках данного Заключения оценивается объект недвижимости – нежилое помещение, представляющее из себя гаражный бокс.

Характеристика объекта из выписки из ЕГРН

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

19.05.2025г.	
Кадастровый номер:	66:21:0000000:2478
Номер кадастрового квартала:	66:21:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5646\01\55-00 31.10.2012 СОГУП "Областной центр недвижимости" Филиал "Ревдинское БТИ"
Местоположение:	Свердловская обл, г Ревда, ГСК "Чусовской-2", гаражный бокс № 336
Площадь, м2:	18.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение гаражного бокса. Площадь: общая 18.3 кв.м. Этаж: 1. Назначение: нежилое
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	103401.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:21:0000000:2422
Виды разрешенного использования:	нежилое

Фотокопия № 6

Местоположение объекта оценки – г. Ревда Свердловской области. Площадь объекта – 18,3 кв.м.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

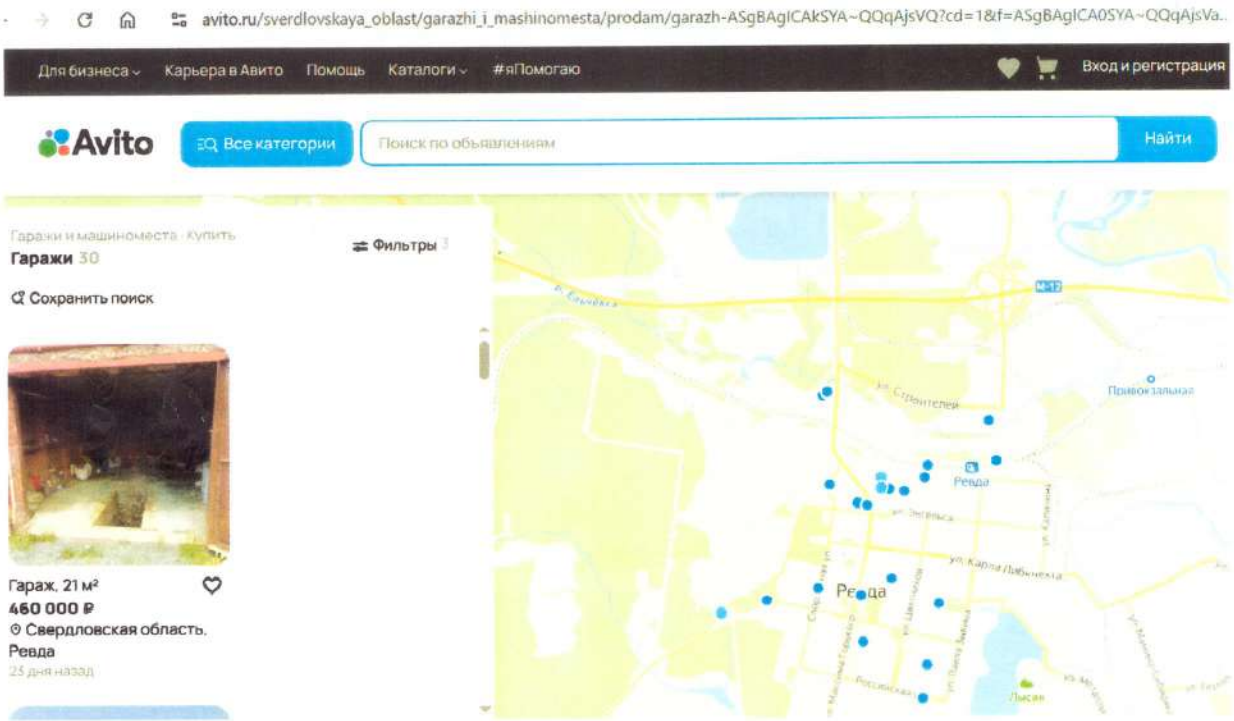
При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу из предложений и сделок купли-продажи объектов, близких по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

Из выставленных на продажу гаражей в г. Ревда сформирована база.

Предложения гаражей в г. Ревда на сайте Авито.

Адрес страницы, с которой сделан скриншот

https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast/garazhi_i_mashinomesta/prodam/garazh-ASgBAgICAkSYA~QQqAjsVQ?cd=1&f=ASgBAgICA0SYA~QQqAjsVarfFQI&localPriority=0&map=eyJzZWFyY2hBcmVhIjp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTYuNzkxMDAwOTM1NzQ0NDcsImxhdFRvcCI6NTYuODM1MzUxMTkyNzA1NDUsImxvbkxlZnQiOjU5Ljg1MjM1MTkxMTA1NzUyNSwibG9uUmlnaHQiOjYwLjAxMzAyNjk1OTg4NTY0fSwiem9vbSI6MTN9



Скриншот № 11

После исключения гаражей площадью более более 30 кв.м. получилась следующая выборка:

Таблица № 6

№	S	Цена	Адрес	Дата
1	24	270 000	Ревда	5 дней назад
2	21	460 000	Ревда	23 дня назад
3	22	450 000	Свердловская обл., Ревда	24 дня назад
4	19	150 000	Ревда, пос. Ельчёвский	9 дней назад
5	21	315 000	Ревда	19 дней назад
6	20	500 000	Ревда	15 дней назад
7	27	870 000	Ревда	15 августа 22:23
8	17	230 000	Ревда, ул. Чехова, 40А/1	12 дней назад
9	18	300 000	Ревда	27 дней назад
10	25	200 000	Ревда, площадь Победы	22 дня назад
11	18	160 000	Ревда, площадь Победы	16 августа 04:55
12	24	770 000	Ревда, ул. Осипенко	3 дня назад
13	15	150 000	Ревда, Российская ул	9 дней назад
14	20	200 000	Ревда	7 дней назад
15	19	220 000	Ревда	1 день назад
16	18	250 000	Ревда	14 дней назад
17	19	130 000	Ревда	4 дня назад

18	21	200 000	Ревда, Российская ул., 35	5 дней назад

После изучения объявлений из данной выборки была отброшены некоторые позиции, потому они не подходят в качестве аналогов или специалист относится критически к информации, указанной в этих позициях. Так же была определена цена предложения 1 кв.м. общей площади в оставшихся позициях и сформирована следующая таблица:

Таблица № 7

№	S	Цена	Адрес	Цена за 1 кв.м.,р.
1	24	270 000	Ревда	11 250
2	21	460 000	Ревда	21 905
3	22	450 000	Свердловская обл., Ревда	20 455
5	21	315 000	Ревда	15 000
6	20	500 000	Ревда	25 000
8	17	230 000	Ревда, ул. Чехова, 40А/1	13 529
9	18	300 000	Ревда	16 667
13	15	150 000	Ревда, Российская ул., 52, подъезд 1	10 000
14	20	200 000	Ревда	10 000
15	19	220 000	Ревда	11 579
16	18	250 000	Ревда	13 889
18	21	200 000	Ревда, Российская ул., 35	9 524

- Осталось 12 объявлений.
- Средняя стоимость предложения за 1 м²: 14 928 ₽

Добавим в таблицу столбец "Скидка на уторгование". Коэффициент на уторгование был принят 0,95. Определим стоимость за 1 кв.м. с учётом скидки на уторгование".

- Финальная таблица: Гаражи в Ревде с учётом потенциальной скидки 5%

Таблица № 8

№	S	Цена	Адрес	Цена за 1 кв.м.	Коэффициент на уторгование	Цена за 1 кв.м. после уторгования
1	24	270 000	Ревда	11 250	0,95	10 688

2	21	460 000	Ревда	21 905	0,95	20 810
3	22	450 000	Свердловская обл., Ревда	20 455	0,95	19 432
5	21	315 000	Ревда	15 000	0,95	14 250
6	20	500 000	Ревда	25 000	0,95	23 750
8	17	230 000	Ревда, ул. Чехова, 40А/1	13 529	0,95	12 853
9	18	300 000	Ревда	16 667	0,95	15 833
13	15	150 000	Ревда, Российская ул., 52, подъезд 1	10 000	0,95	9 500
14	20	200 000	Ревда	10 000	0,95	9 500
15	19	220 000	Ревда	11 579	0,95	11 000
16	18	250 000	Ревда	13 889	0,95	13 194
18	21	200 000	Ревда, Российская ул., 35	9 524	0,95	9 048

- Всего объявлений: 12
- Средняя цена за м² до скидки: 14 928 ₽
- Средняя цена за м² после скидки (с учётом уторгования): 14155 рублей.

- Без скидки: средняя цена была 14 928 ₽/м²
- Со скидкой 5%: 14 155 ₽/м².

Определяем стоимость объекта оценки - гараж площадью 18,3 кв.м. исходя из получившейся цены.

Она составит 18,3×14155=259 037 рублей.

Пояснение специалиста:

Это в точности соответствует среднему уровню рынка после скидки.
В таблице есть два гаража ровно по 18 м²:
№9: 300 000 ₽ , после скидки: 285 000 ₽
№16: 250 000 ₽ , после скидки: 237 500 ₽

Гараж 18,3 м² за 259 037 ₽ находится между ними — чуть дороже №16, но дешевле №9. Это очень реалистичная и сбалансированная цена для гаража в Ревде.

Ответ на второй вопрос.

Рыночная стоимость гаражного бокса, 18,3 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Ревда, ГСК «Чусовской2», гаражный бокс № 336 составляет 259037 (Двести пятьдесят девять тысяч тридцать семь) рублей.

ВЫВОДЫ:

Рыночная стоимость земельного участка с имеющимися на нем постройками, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 1024+-22 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Ревда, на юге п. Гусевка, СОТ

«Заря-5», уч. № 323 составляет 1194328 (один миллион сто девяносто четыре тысячи триста двадцать восемь) рублей.

Рыночная стоимость гаражного бокса, 18,3 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Ревда, ГСК «Чусовской2», гаражный бокс № 336 составляет 259037 (Двести пятьдесят девять тысяч тридцать семь) рублей.

Приложение:

Фототаблица на 4х листах.

Специалист: Косарев Д.Б.

Фототаблица к Заключению специалиста № 43и-25 от 15.08.2025 г.

Фото № 1

Фото № 2

Фото № 3

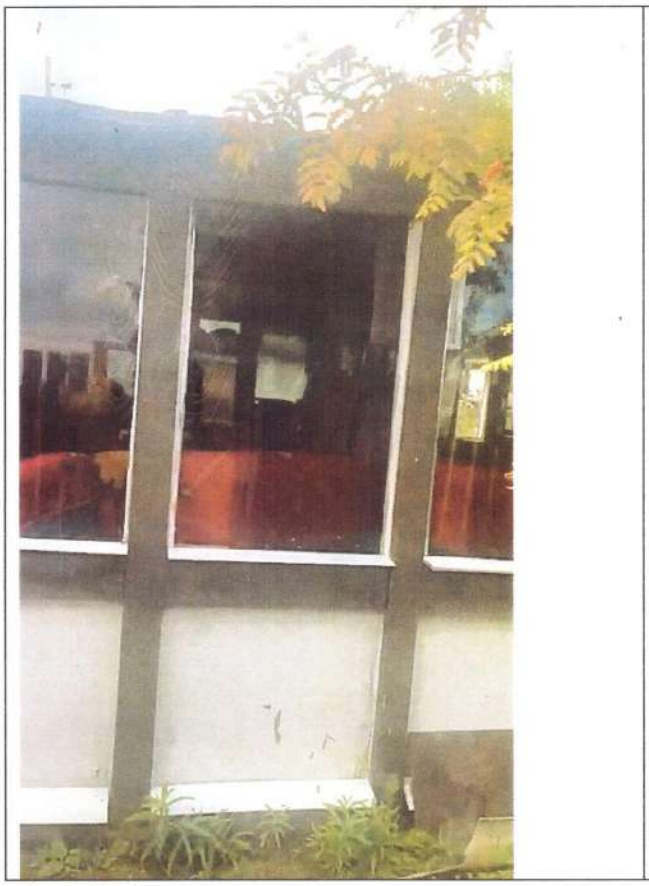


Фото № 4

Фото № 5

ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1176658003839 "МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА" ЕКАТЕРИНБУРГ

Фото № 6

Фото № 7

Фото № 8

Фото № 9

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

Фото № 10

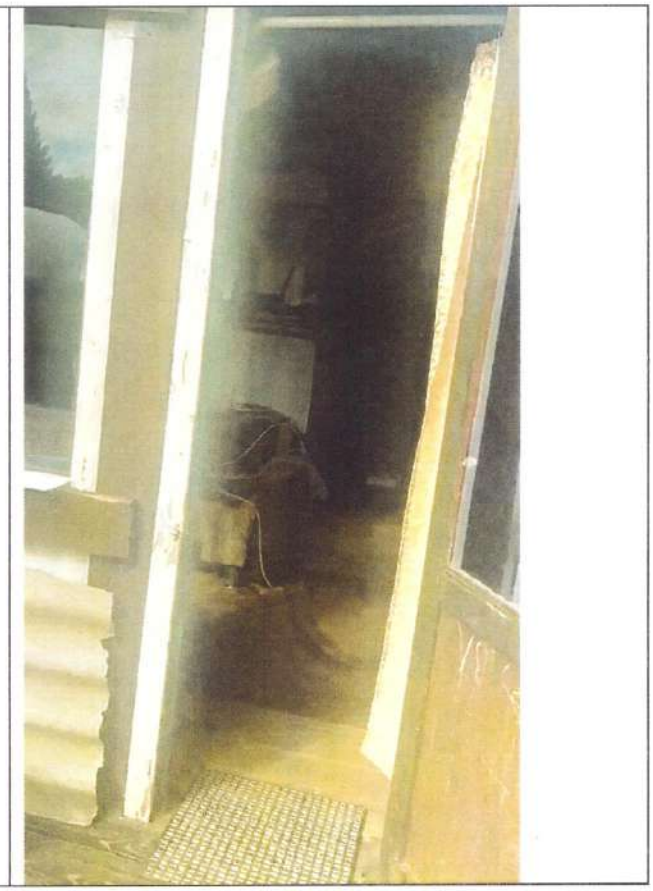


Фото № 11

Фото № 12

Фото № 13

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

Фото № 14

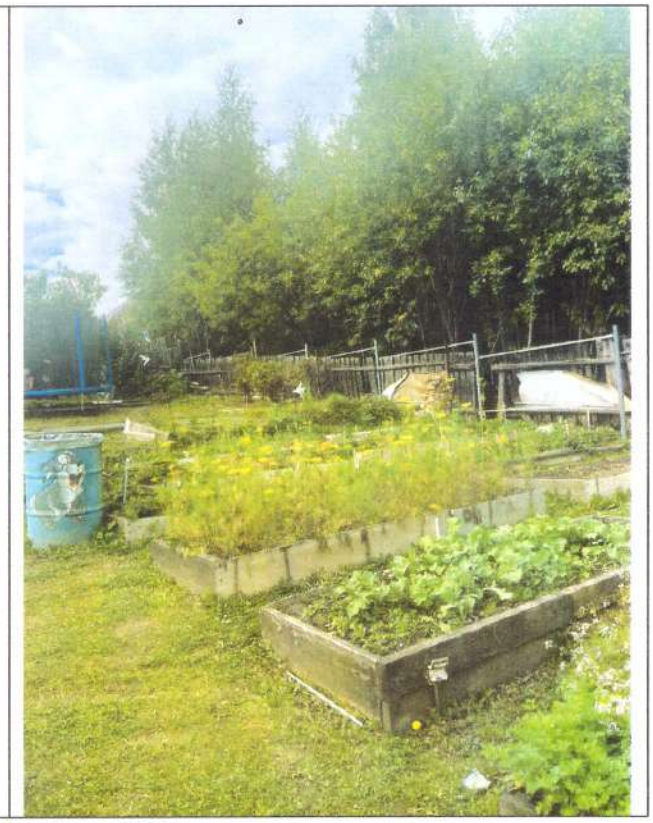


Фото № 15

Составил: Косарев Д.Б.

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН | 1 | 1 | 7 | 6 | 6 | 5 | 8 | 0 | 3 | 3 | 8 | 5 | 9 |

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **04.04.2017**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы по Кировскому району г.Екатеринбурга** | 6 | 6 | 7 | 0 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП | 6 | 6 | 7 | 0 | 4 | 5 | 1 | 7 | 8 | 6 | / | 6 | 6 | 7 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Заместитель начальника Инспекции Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому р-ну г. Екатеринбурга

М. В. Матвеева

МП

КОПИЯ ВЕРНА

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА" * ЕКАТЕРИНБУРГ *

ВЫПИСКА

из Единого государственного реестра юридических лиц

09.09.2025 № ЮЭ9965-25-135612224

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 7 6 6 5 8 0 3 3 8 5 9

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 09 » сентября 2025 г.

число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
	Наименование	
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1176658033859 04.04.2017
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1176658033859 04.04.2017
	Место нахождения и адрес юридического лица	
5	Место нахождения юридического лица	СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, Г ЕКАТЕРИНБУРГ
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2256600850592 24.01.2025
7	Адрес юридического лица	620033, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, Г ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ ИСКРОВЦЕВ, СТР. 40, ОФИС 225
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2256600850592 24.01.2025

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА" * ЕКАТЕРИНБУРГ *

КОПИЯ ВЕРНА

	Сведения о регистрации	
9	Способ образования	Создание юридического лица
10	ОГРН	1176658033859
11	Дата регистрации	04.04.2017
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1176658033859 04.04.2017
	Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица	
13	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга
14	Адрес регистрирующего органа	,620014,,,Екатеринбург г,,Хомякова ул,4,,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1176658033859 04.04.2017
	Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица	
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2176658773872 12.05.2017
17	Фамилия Имя Отчество	САНЖИЕВ АНАТОЛИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
18	ИНН	666007168463
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2226600015068 04.01.2022
20	Должность	Управляющий - индивидуальный предприниматель
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2226600015068 04.01.2022
22	Пол	мужской
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2226600015068 04.01.2022
24	Гражданство	гражданин Российской Федерации
	Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде	
25	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
26	Размер (в рублях)	10000
27	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1176658033859 04.04.2017
	Сведения об участниках / учредителях юридического лица	
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2226601175140 11.10.2022

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА" ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1176658033859 * ЕКАТЕРИНБУРГ *

КОПИЯ ВЕРНА

Союз независимых экспертных организаций

Сумма Мнений

Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«12» февраля 2019 г.
Дата включения в реестр

№ 129
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильная Независимая Экспертиза»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений» **Лебедев А.В.**

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

КОПИЯ ВЕРНА

Союз независимых экспертных организаций
Сумма Мнений

Обществу с ограниченной ответственностью
«Многопрофильная Независимая Экспертиза»

Союз независимых экспертных организаций
«Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

105082, г. Москва,
Спартаковская площадь, д.14, стр.2.
тел.: 8-800-333-87-38
mail: srosumma@mail.ru
www.srosumma.ru
ОГРН 1136600000690
ИНН/КПП 6685994111/668501001

08.07.2024 г. №17/2024-В

ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Многопрофильная Независимая Экспертиза» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильная Независимая Экспертиза» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включен в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «12» февраля 2019 года за регистрационным номером 129.

КОПИЯ ВЕРНА

Президент СНЭО «Сумма Мнений» *А.В. Лебедев*

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА"

КОПИЯ ВЕРНА

ДИПЛОМ

ЭВ № 799947

Настоящий диплом выдан Косареву Дмитрию Борисовичу

в том, что он в 19 91 году поступил в Свердловский юридический институт

и в 19 96 году окончил полный курс Уральской государственной юридической академии

по специальности юриспруденция

Решением Государственной экзаменационной комиссии от „27" июня 19 96 г. Косареву Д. Б.

присвоена квалификация юриста

Председатель Государственной экзаменационной комиссии

Ректор

Секретарь

Екатеринбург „28" июня 19 96 г.

Регистрационный № 35469

ППФ Гознака. 1993.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

КОПИЯ ВЕРНА

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10759
от 30 июня 2006 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 526084

Настоящий диплом выдан Косареву
(фамилия, имя, отчество)
Дмитрию Борисовичу

в том, что он(а) с „12" сентября 2005 г. по „30" июня 2006 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
образовательном учреждении высшего профессионального образования
„Уральский государственный технический университет-УПИ"
по программе „Оценка
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „30" июня 2006 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Косарева
(фамилия, имя, отчество)
Дмитрия Борисовича
на ведение профессиональной деятельности в сфере „Оценка
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)"

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Екатеринбург Год 2006

МПФ Гознак. 1996.

Сумма Мнений

Ассоциация саморегулируемая организация судебных экспертов
«Сумма Мнений»

Регистрационный номер №0505 в ЕГР СРО от «21» сентября 2018 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«17» декабря 2018г.
Дата включения в реестр

№196
Регистрационный номер

Судебный эксперт

Косарев Дмитрий Борисович

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 65 14 №798495 выдан ОУФМС России по Свердловской обл.
в Чкаловском р-не г. Екатеринбурга 11.06.2014г.

является членом Ассоциации саморегулируемой
организации судебных экспертов
«Сумма Мнений»

Президент АСЭ СРО«Сумма Мнений» А.В. Лебедев

КОПИЯ ВЕРНА

Дата выдачи свидетельства 17.12.2018г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в АСЭ СРО «Сумма Мнений»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург , ул. Ткачей. д. 23. БЦ «Cleven Park», офис 15
Тел.: 8-800-77-555-13, 8(343) 386-13-13
e-mail: info@srosumma.ru
www.srosumma.ru

Сумма Мнений
Ассоциация судебных экспертов

Ассоциация саморегулируемая организация судебных экспертов «Сумма Мнений» (АСЭ СРО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13
тел.: 8-800-55-777-13; 8 (343) 386-13-13
e-mail: info@srosumma.ru
www.srosumma.ru
ОГРН 1186658038929
ИНН/КПП 6685149377/668501001

Косареву Дмитрию Борисович

17.12.2018 г. № 196-2018/В

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация судебных экспертов «Сумма Мнений» (АСЭ СРО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация судебных экспертов «Сумма Мнений» выдана по запросу Косарева Дмитрия Борисовича о том, что **Косарев Дмитрий Борисович** является действительным членом АСЭ СРО «Сумма Мнений» и включен в реестр членов АСЭ СРО «Сумма Мнений» «17» декабря 2018 года за регистрационным номером 196.

Президент АСЭ СРО «Сумма Мнений» *А.В. Лебедев*

КОПИЯ ВЕРНА

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

ООО “Многопрофильная независимая экспертиза”

№ 262

отдел по сертификации ООО “МНЭ”
наименование органа по сертификации
Адрес: 620078, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д.30А,офис 311

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Дата внесения в Реестр « 01 » июля 2023 г.

Действителен с « 01 » июля 2023 г. по « 01 » июля 2026 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Косарев Дмитрий Борисович

Фамилия, Имя, Отчество

ЯВЛЯЕТСЯ КОМПЕТЕНТНЫМ И СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ:

«Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости»

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ ИЛИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА:

Решение Совета Системы от 01.07.2023 (Протокол № 262)

Руководитель органа по сертификации — подпись — Ткаченко Н.М. (инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

ООО “Многопрофильная независимая экспертиза”

№ 0172

отдел по сертификации ООО “МНЭ”
наименование органа по сертификации
Адрес: 620078, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д.30А,офис 311

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Дата внесения в Реестр « 01 » июля 2023 г.

Действителен с « 01 » июля 2023 г. по « 01 » июля 2026 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

Косарев Дмитрий Борисович

Фамилия, Имя, Отчество

ЯВЛЯЕТСЯ КОМПЕТЕНТНЫМ И СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ:

«Исследование строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил. Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств разрушения строительных объектов»

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ ИЛИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА:

Решение Совета Системы от 01.07.2023 (Протокол № 0172)

Руководитель органа по сертификации — *подпись* — Ткаченко Н.М. *инициалы, фамилия*

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА" ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1176658050389 ЕКАТЕРИНБУРГ

КОПИЯ ВЕРНА

"МНОГОПРОФИЛЬНАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА" ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1176658050389