

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

№ 194-26

О рыночной стоимости
От 11.03.2026 года

Сведения об оценщике (юридическом лице, являющимся исполнителем услуги)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАСКО».
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «БАСКО».
ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1042202274168
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	23.09.2004г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	656065, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д. 79А
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-731-300650/25. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 руб-лей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	с 19.01.2026г. по 18.01.2027г.
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ» от 15.01.2024 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 043561-1 от 30.08.2024г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 30.08.2024 г. №368, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 30.08.2027г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-731-300649/25. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 1000000,00 руб-лей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 19.01.2026г. по 18.01.2027г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года (22 года)
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Сведения о заказчике	
Фамилия	Подгорный
Имя	Артем
Отчество	Владимирович

Объект исследования: **Рыночная стоимость прав (Общая долевая собственность, доля в праве 1/4) на нежилое помещение, кадастровый номер 22:63:020630:2205, общей площадью 18,2 м², расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, д. 38а, гаражный бокс 2, по состоянию на дату составления Заключения специалиста.** В соответствии с запросом о рыночной стоимости оценщик Батулин Даниил Николаевич, исследовав запрос, а также рыночные данные установил:

1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящее исследование ограничивается следующими условиями и допущениями:

- В данной работе Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевой статистикой, соответствующим рынком, демографическими, экономическими, финансовыми и иными данными, полученной за время проведения исследования, а также из вторичных источников информации и документов, предоставленных Заказчиком.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в заключении специалиста, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это представляется возможным, указывается источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав на объект исследования, техническую, технологическую экспертизу объекта исследования; экологическую экспертизу.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта исследования и вопросы, подлежащие обсуждению юридических аспектов права на объект исследования. Предполагается, что права на объект исследования полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объект исследования считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в заключении специалиста.
- Оценщик не проводил как часть настоящего исследования осмотр объекта исследования, не запрашивал техническую, правоустанавливающую и иную документацию на объект исследования. Информация о технических характеристиках, техническом состоянии объекта исследования принята на основании запроса Заказчика и считается достоверной. Предполагается, что техническое состояние объекта является типичным для аналогичных объектов, предлагаемых на рынке.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта исследования действительно только на дату выдачи заключения специалиста. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на стоимость объекта исследования.
- Заключение специалиста содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта исследования и не является гарантией того, что объект исследования будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном заключении специалиста.
- Результат исследования полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Представленное заключение специалиста не является отчетом об оценке. Для определения рыночной стоимости конкретного объекта Заказчику необходимо

представить правоустанавливающие документы на объект оценки, а также обеспечить осмотр объекта оценщиком в натуре.

2. ЦЕЛЬ И НАЗНАЧЕНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель исследования - определение рыночной стоимости объекта исследования.

Для целей настоящего заключения специалиста под рыночной стоимостью объекта исследования понимается средняя цена из диапазона цен предложений на соответствующем рынке объектов, сопоставимых по функциональному назначению. Стоимости указанные в настоящем заключении специалиста не учитывают затраты на создание аналогичных объектов и доходы, которые могут быть получены от использования либо сдачи в аренду объекта исследования.

Назначение исследования.

Согласно заключенного Оценщиком договора на оказание информационных услуг, результаты настоящего заключения специалиста предполагается использовать для информирования Заказчика о возможной стоимости объекта при реализации на рыночных условиях. Изменение назначения заключения специалиста не предусматривается.

3. ИССЛЕДОВАНИЕ

Для целей исследования Оценщиком был изучен рынок по ценам предложений на дату определения стоимости. При исследовании рынка объекта исследования Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимый тип объекта; сопоставимое местоположение (наименьшая удаленность от объекта исследования); сопоставимая площадь. Ограничение выборки по времени: 6 месяцев до даты составления Заключения специалиста. Ограничение выборки не менее 3 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке были выявлены следующие объекты недвижимости, предлагаемые к продаже:

№ п/п	Адрес: Алтайский край, г. Барнаул,	Наименование	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м ² , руб.	Источник информации
1	Пр. Комсомольский, 112А	Гараж	25,2	1100000,00	43650,79	https://www.avito.ru/barnaul/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_7385828607?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToXOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Ул. Советская, 9А	Гараж	17,0	770000,00	45294,12	https://www.avito.ru/barnaul/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_7854931320?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToXOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Пр. Строителей, 21А	Гараж	17,0	777777,00	45751,59	https://www.avito.ru/barnaul/garazhi_i_mashinomesta/garazh_17_m_1068974041?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToXOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

Распечатки с сайтов сети Интернет в приложении 1

Выводы по результатам анализа рынка:

- В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом исследования в соответствии с заданными критериями подбора аналогов. Имеющаяся выборка позволяет определить стоимость объекта исследования в рамках сравнительного подхода. Рынок объекта исследования, исходя из количества предложений, может быть охарактеризован как «Активный»
- Диапазон цен предложений достаточно небольшой (разброс цен предложений за м² составляет менее 5%), что говорит о сбалансированности рынка.
- Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно небольшой (усредненный срок экспозиции аналогов (исходя из даты публикации сообщения о продаже) составляет менее 1 месяца). При наличии достаточного количества предложений и достаточно небольшого срока их экспозиции на рынке характеристика рынка как «Активного» подтверждается.

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Обоснование проведенных корректировок (вводятся корректировки только по различающимся факторам):

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта исследования и для объектов-аналогов, выставленных на продажу (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере максимального значения (учитывая очень продолжительный срок экспозиции аналогов на рынке) для гаражных боксов в крупных городах: **-5,0% (0,95)**

(Источник информации: <https://appru.ru/sprav/2026p1/indqar/torg.html>) (Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1)

Поправка на передаваемые имущественные права: учитывает различия в правах на объект. Как правило, объекты, находящиеся в собственности имеют большую стоимость, нежели объекты, принадлежащие продавцу на праве общей долевой собственности (без выдела в натуре). Поправка на передаваемые имущественные права принята по данным за истекший квартал (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4058-na-dolevyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>) (Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1) Поправка принята в размере максимального значения, учитывая крайне малую площадь оцениваемой доли: **-21,0% (0,79)**

Поправка на территориальные характеристики (местоположение): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта исследования. Различные районы (типовые зоны) характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). В данном случае все объекты расположены в одном районе города, на незначительном удалении от объекта исследования (в радиусе менее 600м.), ввиду чего поправка не требуется.

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

$$K_{\text{площадь}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^k, \text{ где}$$

$S_{\text{об}}$ – площадь объекта исследования

$S_{\text{ан}}$ – площадь объекта аналога

k – Коэффициент торможения, учитывающий фактор площади (масштаба) гаража, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта исследования методом корректировок. коэффициент торможения для гаражных боксов принят в размере: **- 0,19**

(Источник информации: <https://appru.ru/sprav/2026p1/indqar/plosch.html>) (Копии распечаток с сайтов сети интернет в приложении 1)

Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта исследования. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом исследования и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом исследования, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производится по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right), \text{ где}$$

- V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
 P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
 n - количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		1100000,00	770000,00	777777,00
Площадь	м ²	18,2	25,2	17,0	17,0
Цена предложения за м ²	руб.		43650,79	45294,12	45751,59
Поправка на торг	%		-5,00	-5,00	-5,00
	руб.		-2182,54	-2264,71	-2287,58
Откорректированная цена за м ²	руб.		41468,25	43029,41	43464,01
Поправка на передаваемые имущественные права	%		-21,00	-21,00	-21,00
	руб.		-8708,33	-9036,18	-9127,44
Откорректированная цена за м ²	руб.		32759,92	33993,24	34336,57
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		6,38	-1,29	-1,29
	руб.		2089,49	-437,70	-442,12
Откорректированная цена за м ²	руб.		34849,41	33555,54	33894,45
Сумма поправок по модулю (модуль суммы значений всех внесенных поправок в рублях)	руб.		12980,36	11738,58	11857,14
Отношение (деление) суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости (цене продажи аналога)			0,30	0,26	0,26
Весовой коэффициент (округленный средствами Microsoft excel) определен- $V_i = \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right), \text{ где}$ ный по формуле V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога; P_i^a - первоначальная цена продажи i-го объекта-аналога, руб.; $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб., n - количество объектов-аналогов.			0,304	0,348	0,348
Откорректированная цена за м ² после всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		10576,99	11685,62	11803,65
Стоимость за м ² объекта исследования (сумма произведений откорректированных цен аналогов на весовой коэффициент аналога с учетом округления)	руб.	34066,26			
Стоимость объекта недвижимости (помещения)	руб.	620006,00			
Стоимость объекта исследования (1/4 доли в праве на помещение)	руб.	155002,00			

4. ВЫВОДЫ.

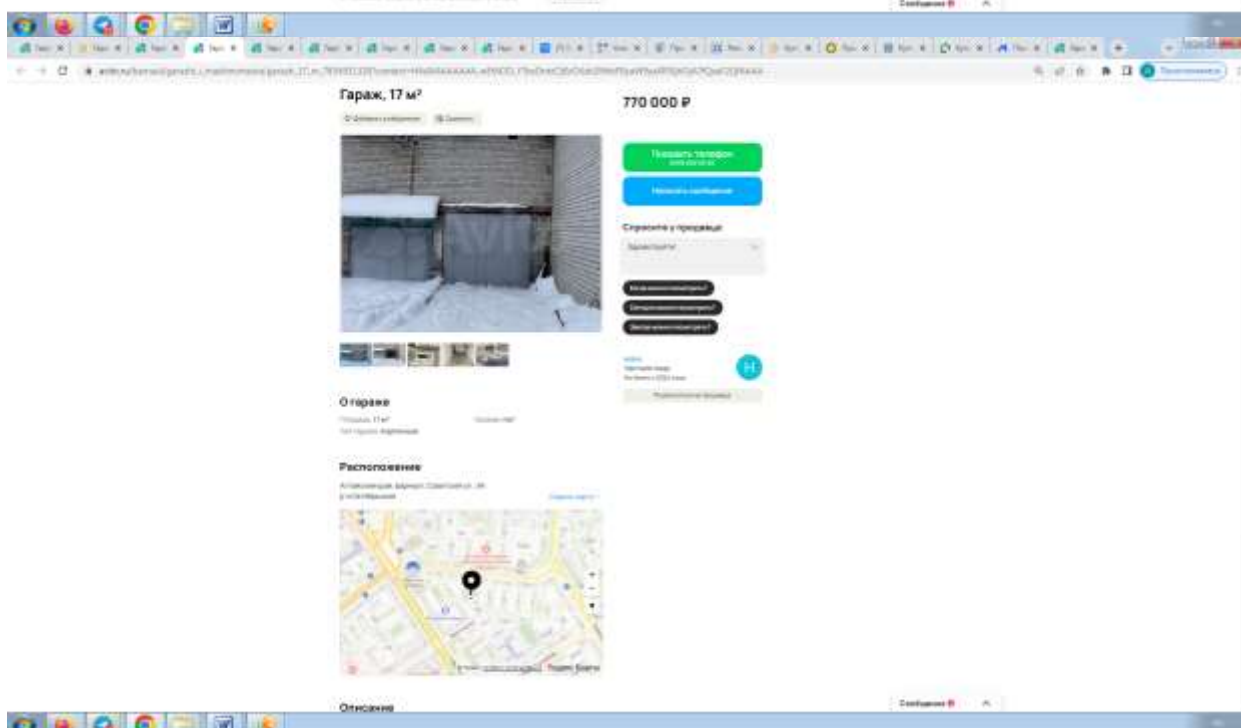
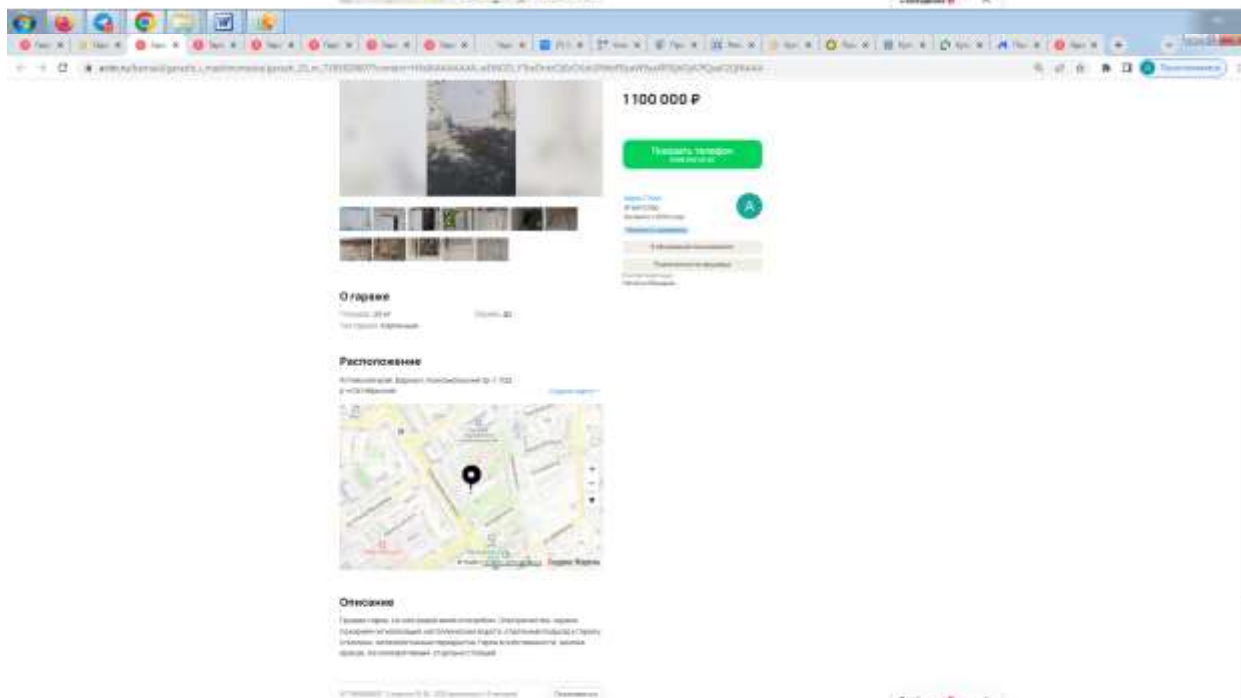
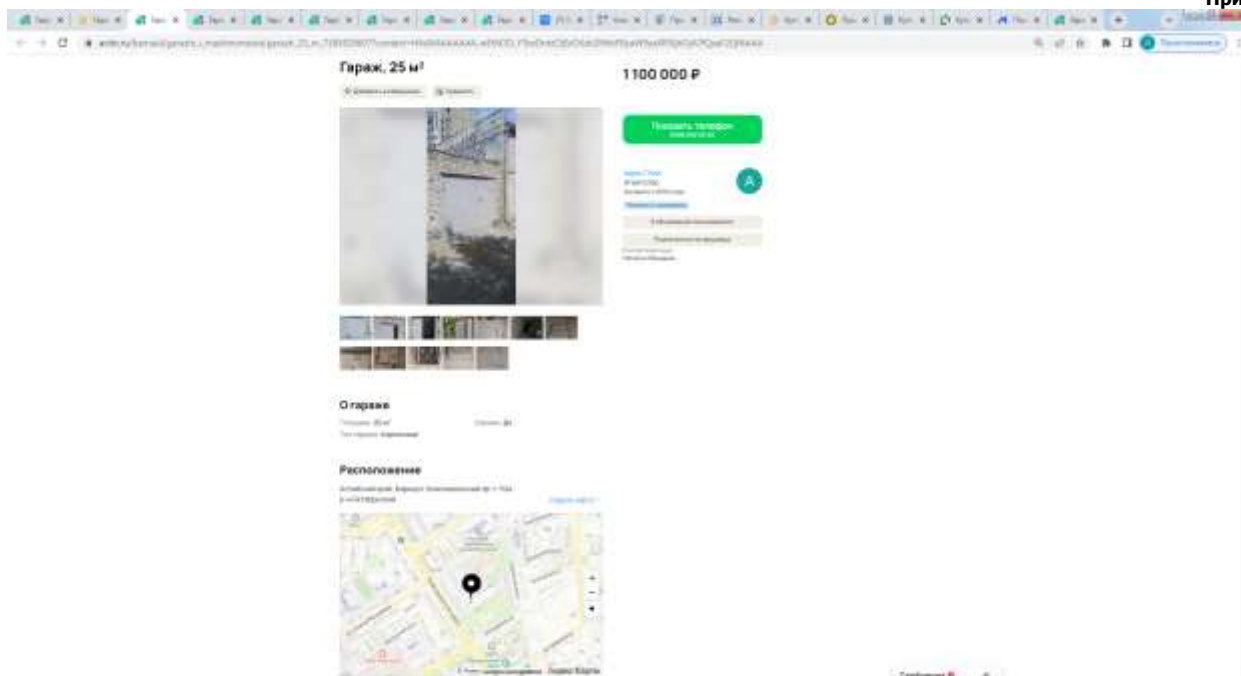
Рыночная стоимость прав (Общая долевая собственность, доля в праве 1/4) на нежилое помещение, кадастровый номер 22:63:020630:2205, общей площадью 18,2 м², расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, д. 38а, гаражный бокс 2, по состоянию на дату составления Заключения специалиста, с учетом округления составляет:

155000,00 (Сто пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик,



Д.Н. Батулин



770 000 Р

Позвонить агенту
Позвонить агенту

Состояние у продавца

О гараже

Расположение

Описание

Гараж, 17 м²

777 777 Р

Позвонить агенту
Позвонить агенту

Состояние у продавца

О гараже

Расположение

Описание

777 777 Р

Позвонить агенту
Позвонить агенту

Состояние у продавца

О гараже

Расположение

Описание



**Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»**
 Регистрационный номер 0204 от 08.06.2007 г. в Едином государственном реестре
 саморегулируемых организаций оценщиков
 8-800-511-25-78, 8 (495) 961-13-00, www.soius.ru, info@soiuz.ru
 101000, г. Москва, ул. Петровка, дом 33, пом. 10

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Батулина Даниила Николаевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что
Батулин Даниил Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»,
включен(а) в реестр оценщиков 21.12.2007 г. за регистрационным № 467
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 029381-1 от 10.09.2021 по направлению «Оценка недвижимого», № 029382-2 от 10.09.2021
по направлению «Оценка движимого имущества»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направлений оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения представлены по состоянию на «15» января 2024г.

Дата составления выписки «15» января 2024г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

М.П.



Лесниченко В.А.



Приложение 2

