



Общество с ограниченной ответственностью  
«Региональная Компания - Профит»

ИНН 3444194466

КПП 346001001

ОГРН 1123444004100

Россия, 400001 г. Волгоград,  
ул. Академическая, 22, офис 301

тел: 8-961-078-11-13  
e-mail: rk-profit@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:  
Директор ООО «РК-Профит»

\_\_\_\_\_/И.В. Косинцев/

## Отчет № 203/2026

**Об оценке рыночной стоимости Выделенного помещения гаража  
общей площадью 55,3 кв.м с кадастровым номером 34:24:070203:3786**

**Адрес объекта оценки:** Волгоградская область, Кумылженский район,  
ст-ца Кумылженская, ул. Мира, дом 33а/1

**Дата оценки:** 06 октября 2026 г.

**Дата составления отчета** 07 октября 2026 г.

**Заказчик:** Отдел по управлению имуществом и землепользова-  
нию Администрация Кумылженского муниципально-  
го района Волгоградской области

Волгоград 2026 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

07 октября 2026 г.

начальнику отдела

по управлению имуществом и землепользованию

Администрация Кумылженского муниципального района

Волгоградской области

Столетову П. М.

Уважаемый Петр Михайлович!

В соответствии с Договором № 203/2026 от 06 октября 2026 г. проведена оценка рыночной стоимости выделенного помещения гаража общей площадью 55,3 кв.м с кадастровым номером 34:24:070203:3786, расположенного по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Мира, дом 33а/1. Определение рыночной стоимости проведено по состоянию на 06 октября 2026 г.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО №I-№VI, утвержденными Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №611 от 25.09.2014 г., а также сводом стандартов оценки Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость Выделенного помещения гаража общей площадью 55,3 кв.м с кадастровым номером 34:24:070203:3786, расположенного по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Мира, дом 33а/1 с учетом НДС, составляет:

**197 000 (Сто девяносто семь тысяч) рублей.**

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости объекта оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Оценка была проведена и Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №I-№VI, утвержденными приказами Минэкономразвития России за №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №611 от 25.09.2014 г., а также сводом Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков». Отчет полностью соответствует определениям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.

Если у Вас возникнут вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «РК-ПРОФИТ»



И.В. Косинцев

**СОДЕРЖАНИЕ**

|                                                                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....                                                                                                                                   | 2  |
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....                                                                                                                                | 4  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....                                                                                                                                      | 6  |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ФИРМЕ-ОЦЕНЩИКЕ.....                                                                                                         | 8  |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....                                                                                                                    | 10 |
| 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<br>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                    | 11 |
| 6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....                                                                                                   | 11 |
| 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....                                                                                                           | 11 |
| 8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....                                                                                                                                  | 11 |
| 9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                | 13 |
| 10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                               | 13 |
| 11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                                               | 15 |
| 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ<br>НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 16 |
| 13. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....                                                                                    | 16 |
| 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....                                                                                 | 24 |
| 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....                                                                                                                              | 30 |
| 16. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                               | 30 |
| 17. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....                                                                                                                                     | 31 |
| 18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....                                                                                                                                   | 31 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления                        | №203/2026 от 07 октября 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Основание для проведения оценки                                                            | Договор №203/2026 от 06 октября 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Заказчик                                                                                   | <b>Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о Заказчике                                                                       | Адрес юридический: 403402 ст. Кумылженская, ул. Мира, 18<br>ИНН/ОГРН 3424021200/1023405574037<br>КПП 342401001<br>ОКПО 46031833<br>ОКОГУ 32100<br>ОКАТО 18246823001<br>Наименование банка, в т. ч. место (город) нахождения<br>ОКЦ №4 ЮГУ Банка России/УФК по Волгоградской области г. Волгоград<br>Расчетный счет 03231643186460002900<br>Л/счет 03571034540<br>БИК 011806101                                  |
| Цель оценки                                                                                | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид определяемой стоимости                                                                 | Рыночная стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Соблюдение требований законодательства Российской Федерации                                | В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ФСО №I-VI, утвержденные Минэкономразвития России за №200 от 14.04.2022 г. ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России за №611 от 25.09.2014 г. Сводные стандарты оценки Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков». |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости                                                      | Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании объекта оценки для целей купли-продажи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Специальные допущения, иные существенные допущения                                         | Не требуются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Форма составления отчета об оценке                                                         | Отчет составляется в форме электронного документа в соответствии с требованиями ФСО, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности                                                                                                                                                                       |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке от-                      | Другие специалисты и организации к оценке не привлекаются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                 |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| чета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки |                                                                                                     |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)                          | Заказчик настоящего Отчета в соответствии с целями оценки                                           |
| Формы представления итоговой стоимости                                                                                          | Валюта – рубли Российской Федерации                                                                 |
| Специфические требования к отчету об оценке                                                                                     | Не предусмотрены                                                                                    |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин                                       | Не требуется                                                                                        |
| Суждение о возможных границах интервала, в котором находится эта стоимость                                                      | Исходя из цели оценки, определение возможных границ интервала стоимости объекта оценки не требуется |
| Объект оценки                                                                                                                   | Выделенное помещение гаража общей площадью 55,3 кв.м с кадастровым номером 34:24:070203:3786        |
| Месторасположение объекта оценки                                                                                                | Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Мира, дом 33а/1                  |
| Имущественные права на здание                                                                                                   | Право собственности                                                                                 |
| Собственник объекта Оценки                                                                                                      | Кумылженский муниципальный район Волгоградской области                                              |
| Тип объекта                                                                                                                     | Выделенное помещение гаража                                                                         |
| Кадастровый номер здания                                                                                                        | 34:24:070203:3786                                                                                   |
| Общая площадь здания, кв. м                                                                                                     | 55,3                                                                                                |
| Наличие неутвержденной перепланировки                                                                                           | Отсутствует                                                                                         |
| Наличие обременений здания                                                                                                      | Не зарегистрировано                                                                                 |
| Материал стен                                                                                                                   | Кирпич                                                                                              |
| Этажность                                                                                                                       | 1 уровень                                                                                           |
| Год ввода в эксплуатацию                                                                                                        | 1988                                                                                                |
| Дата осмотра                                                                                                                    | Не производился. Фотографии предоставлены Заказчиком.                                               |
| Дата оценки                                                                                                                     | 06 октября 2026 г.                                                                                  |
| Дата составления отчета                                                                                                         | 07 октября 2026 г.                                                                                  |
| Срок проведения оценки                                                                                                          | 06 октября 2026 г. – 07 октября 2026 г.                                                             |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью затратного подхода, руб.                                              | Не применялся                                                                                       |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнитель-                                                           | 197 000                                                                                             |

|                                                                                             |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ного подхода, с учетом НДС, руб.                                                            |                                                  |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью доходного подхода, руб.           | Не применялся                                    |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом НДС и округления до тысяч, руб.</b> | <b>197 000 (Сто девяносто семь тысяч) рублей</b> |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание проведения оценки                                                  | Договор №203/2026 от 06 октября 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Объект оценки                                                                | Выделенное помещение гаража общей площадью 55,3 кв.м с кадастровым номером 34:24:070203:3786                                                                                                                                                                                                                               |
| Месторасположение объекта оценки                                             | Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Мира, дом 33а/1                                                                                                                                                                                                                                         |
| Собственник объекта Оценки                                                   | Кумылженский муниципальный район Волгоградской области                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта Оценки | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Правоподтверждающие документы на объект оценки                               | Выписка из ЕГРН от 29.09.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Правоустанавливающие документы на объект оценки                              | Не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Обременения                                                                  | Не зарегистрированы                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ФСО №7 пп. 7, 8:                                                             | Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемых прав на объект недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение отсутствуют.<br>Оценка прав на объект проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений. |
| Цель оценки                                                                  | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Предполагаемое использование результатов оценки                              | Результаты оценки могут быть использованы только для целей купли-продажи. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.                                                                                                                                                                         |
| Вид стоимости                                                                | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Рыночная стоимость                                                           | Наиболее вероятная цена, по которой 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                                            |
| Предпосылки стоимости                                                        | Предпосылки стоимости:<br>1) предполагается сделка с объектом оценки;<br>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3) дата оценки 06 октября 2026 г.;<br>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное ис-                              |

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                               | пользование;<br>характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Определение границ интервала итоговой величины стоимости                                                                                      | Не определяется в соответствии с Договором №203/2026 от 06 октября 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата оценки                                                                                                                                   | 06 октября 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата осмотра объекта оценки                                                                                                                   | Не производился. Фотографии предоставлены Заказчиком.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки (либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют) | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации                                           | Заказчик обязан предоставить оригиналы или заверенные копии всех необходимых для проведения оценки документов в день заключения Договора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата составления отчета                                                                                                                       | 07 октября 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Срок проведения оценки                                                                                                                        | 06 октября 2026 г. – 07 октября 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Используемые стандарты оценки                                                                                                                 | ФСО №I-VI, утвержденные Минэкономразвития России за №200 от 14.04.2022 г.<br>ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России за №611 от 25.09.2014 г.<br>Сводь стандартов оценки Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ограничения в отношении источников информации объема исследования                                                                             | На момент составления задания на оценку не установлены.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ограничения, на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки                                                   | Публикация отчета в целом или отдельных его частей (за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (п. п. 8 п. 3 ФСО IV), а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.<br>Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть), составленный в соответствии с Договором для целей, отличных от указанных в Договоре и отчете об оценке. |
| Указание на форму составления отчета об оценке                                                                                                | На бумажном носителе.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов                                                     | Отсутствует.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об                                                                         | Юридические и физические лица в соответствии с целью оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| оценке (помимо заказчика оценки)                                                                                                                                    |                                                                                                                                |
| Формы представления итоговой стоимости                                                                                                                              | Результат оценки должен быть представлен в виде числа, в валюте Российской Федерации, без указания возможных границ интервала. |
| Специфические требования к отчету об оценке                                                                                                                         | Отсутствуют                                                                                                                    |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО | Отсутствует                                                                                                                    |

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ФИРМЕ-ОЦЕНЩИКЕ

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик отчета                                                | Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Данные Заказчика                                               | <p>Адрес юридический: 403402 ст. Кумылженская, ул. Мира, 18</p> <p>ИНН/ОГРН 3424021200/1023405574037</p> <p>КПП 342401001</p> <p>ОКПО 46031833</p> <p>ОКОГУ 32100</p> <p>ОКАТО 18246823001</p> <p>Наименование банка, в т. ч. место (город) нахождения</p> <p>ОКЦ №4 ЮГУ Банка России/УФК по Волгоградской области г. Волгоград</p> <p>Расчетный счет 03231643186460002900</p> <p>Л/счет 03571034540</p> <p><b>БИК 011806101</b></p>                    |
| Оценщик                                                        | <b>Косинцев Иван Викторович</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Диплом о профессиональной Переподготовке                       | Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 612659 Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» г. Москва, регистрационный № 4.8-28/040 от 30.06.2003 года.                                                                                                                                                                                                         |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | <p>Член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» рег. № в реестре 0127, включен в реестр Оценщиков 20.01.2011 г.</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Деловой Союз Оценщиков» № 127 от 20.01.2011 г.</p> <p>Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 458 от 18.08.2003 года о включении в реестр оценщиков за регистрационным номером 0127 Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков».</p> |

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Информация, подтверждающая страхование гражданской ответственности оценщиков                                                                                                                 | Полис страхования ответственности оценщиков № 263700-035-000029 при осуществлении оценочной деятельности с 13.07.2026 года по 12.07.2027 г., выдан ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ» 10.07.2026 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Информация, подтверждающая повышение квалификации                                                                                                                                            | Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 041349-1 от 15.04.2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Стаж работы в оценочной области                                                                                                                                                              | с 2010 г. (16 лет)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Местонахождение оценщика                                                                                                                                                                     | 400001, г. Волгоград, ул. Академическая, 22, офис 301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Электронный адрес оценщика                                                                                                                                                                   | 8-961-078-11-13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Контактный телефон оценщика                                                                                                                                                                  | rk-profit@mail.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Организация, с которой оценщики заключили трудовой договор</b>                                                                                                                            | <b>Общество с ограниченной ответственностью «РК-Профит»</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Местонахождение ООО «РК-Профит»                                                                                                                                                              | 400001, г. Волгоград, ул. Академическая, 22, офис 301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Реквизиты ООО «РК-Профит»                                                                                                                                                                    | ОГРН 1123444004100, дата присвоения 21.05.2012 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Сведения о страховании ответственности ООО «РК-Профит»                                                                                                                                       | Полис страхования гражданской ответственности оценщиков № 263700-035-000026 при осуществлении оценочной деятельности с 05.06.2026 года по 04.06.2027 года, выдан ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ» 04.06.2026 г. Лимит ответственности по одному страховому случаю 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | Не привлекались                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:                                                                                          | <p>При определении рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применены и выполнены, предусмотренные статьей 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», правила независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Региональная компания профит» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке.</p> <p>Оценщики, работающие на основании трудового договора, не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты Оценщикам, работающим на осно-</p> |

|  |                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | вании трудового договора, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчёте об оценке. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями оценочной организации ООО «РК-ПРОФИТ», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение оценки правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Оценщик не предполагает наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет отчужден на рынке по цене равной указанной в Отчете стоимости.
8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
9. В силу статьи 12 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки является достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное. Оценщик допускает, что при проведении заказчиком аукциона рыночная стоимость объекта оценки может быть изменена.
10. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
11. Описание объекта оценки произведено согласно документации, предоставленной Заказчиком, если это не противоречит фактическому осмотру. При несоответствии данных технических документов и данных визуального осмотра, Оценщик должен отразить это в Отчете.
12. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точ-

ных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

13. Отчет не может быть опубликован целиком или по частям, также не могут быть опубликованы ссылки на отчет, данные, содержащиеся в отчете, имя и профессиональная принадлежность Оценщика - без письменного на то согласия Оценщика.

## **5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Выписка из ЕГРН от 29.09.2026 г.
2. Выкопировка из технического паспорта от 02.11.2006 г.

## **6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

*Объекты-аналоги:*

[https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_mihaylovka/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_24\\_m\\_8393208446](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8393208446)

[https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_mihaylovka/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_25\\_m\\_8403141234](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_8403141234)

[https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_mihaylovka/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_7834317629](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_7834317629)

[https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_mihaylovka/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_25\\_m\\_8219725206](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_8219725206)

[https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_mihaylovka/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_15\\_m\\_7770854153](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_7770854153)

## **7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При подготовке Отчета об оценке Оценщик придерживался требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.

Величина стоимости в настоящем Отчете была определена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №I-№VI, утвержденными приказами Минэкономразвития России за №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №611 от 25.09.2014 г., а также сводом стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».

## **8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**База оценки имущества** – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

**Внешнее устаревание имущества** – устаревание имущества в результате внешней экономической ситуации.

**Дата определения стоимости (дата проведения оценки)** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Износ имущества** – потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

**Имущество** – юридическое понятие, охватывающее все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Ликвидационная стоимость** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Объекты оценки** – объекты гражданских прав (не изъятые из оборота, т.е. объекты, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому), предъявляемые к оценке.

**Отчет об оценке имущества** – документ установленной формы, представляемый оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

**Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

**Оценщик** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Подходы к оценке:**

**затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

**сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

**доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**Процедура оценки** – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой 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.

**Восстановительная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, определяемая в текущих ценах как нового (без учета накопленного) износа и соотношенная к дате оценки. Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ здания может быть определен по методу срока жизни.

**Функциональное устаревание имущества** – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

## 9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке;
2. Выезд Оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчета;
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта пользования. На этом этапе была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, а именно:
  - информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
  - другая информация, связанная с объектом оценки.
6. Анализ наиболее эффективного использования;
7. Выбор метода (методов) в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. Расчет стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
9. Согласование результатов;
10. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
11. Составление и написание Отчета об оценке.

## 10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

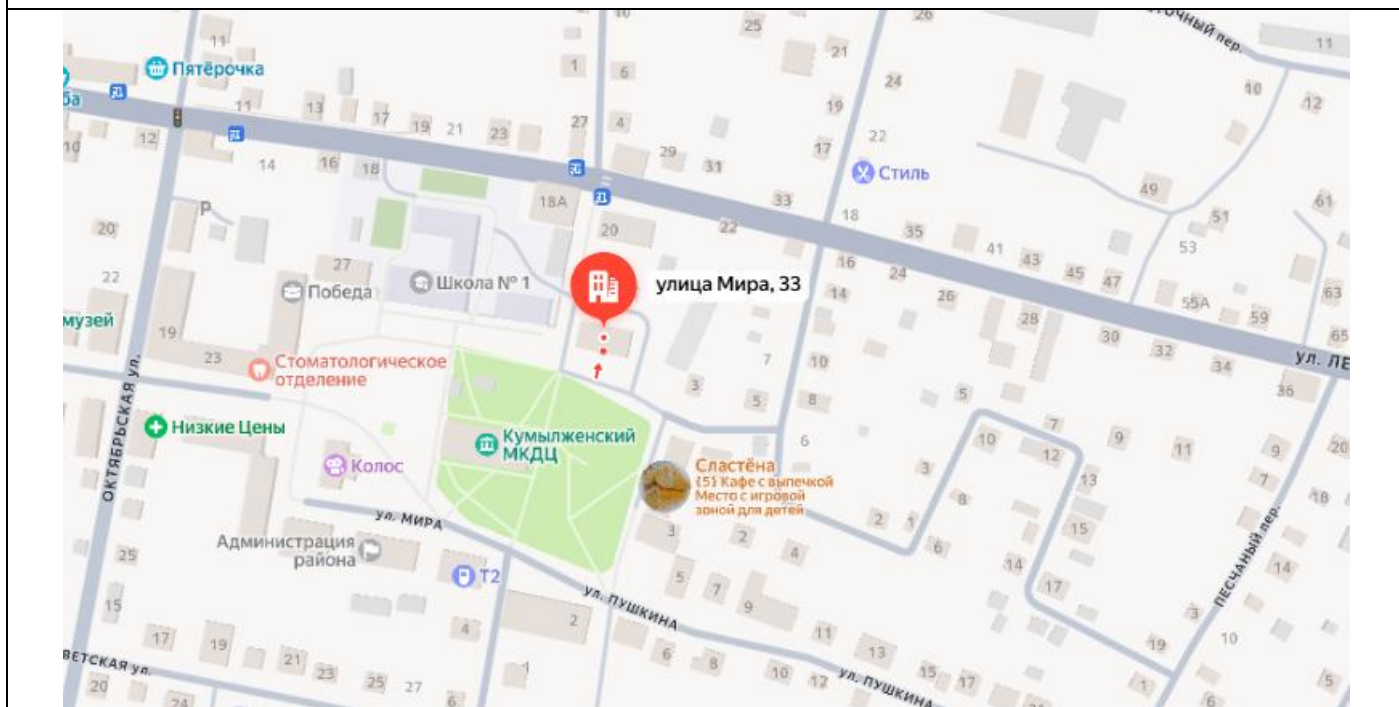
Таблица 1 Характеристика местоположения

| Показатель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Описание или характеристика показателя                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Область, район                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская |
| Кумылженская — станица в Волгоградской области, административный центр Кумылженского района и Кумылженского сельского поселения. Станица расположена на реке Кумылга, недалеко от её впадения в реку Хопёр. Находится в степной зоне, в пределах Хопёрско-Бузулукской равнины. Рельеф местности преимущественно равнинный, пересечённый руслом реки Кумылга. Средняя абсолютная высота населённого пункта — около 71 метра над уровнем моря, минимальная отметка — 57 метров, максимальная — 98 метров. Кумылженская граничит с территорией Нижнехопёрского природного парка, который расположен в нижнем течении реки Хопёр и включает 19 особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения. Климат умеренно континентальный, с признаками засушливости и резкими сезонными колебаниями температур. Основание станицы датируется 1613 годом. Около 1682 года станица была переселена на другое место, несколько ниже по течению Хопра. В 1963 году Кумылженский район вошёл в состав Михайловского, но в 1965 году его восстановили в прежних границах. С 1986 по 1992 год станица имела статус рабочего посёлка. Основная специализация — сельскохозяйственное производство. В пределах райо- |                                                               |

на открыто три месторождения сырья для производства керамического кирпича, 5 проявлений меланина, залежи строительного песка и 7 месторождений подземных вод.

|                                     |                                                                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Местоположение                      | Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Мира, дом 33а/1 |
| Преобладающая застройка микрорайона | Жилые дома                                                                         |
| Престижность микрорайона            | Низкая                                                                             |

#### Карта месторасположения



## 10.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки произведено согласно документам, предоставленным заказчиком (см. Раздел 5 Отчета).

Таблица 2 Описание объекта оценки

| Показатель                     | Описание или характеристика показателя                                             |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                  | Выделенное помещение гаража                                                        |
| Местонахождение объекта оценки | Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Мира, дом 33а/1 |
| Оцениваемые права              | Право собственности                                                                |
| Собственник объекта оценки     | Кумылженский муниципальный район Волгоградской области                             |
| Показатель                     | Описание или характеристика показателя                                             |
| Тип объекта                    | Выделенное помещение гаража                                                        |
| Кадастровый номер              | 34:24:070203:3786                                                                  |
| Назначение                     | Нежилое                                                                            |
| Текущее использование          | Используется по назначению                                                         |
| Материал стен                  | Кирпич                                                                             |
| Год постройки                  | 1988                                                                               |

| Показатель           | Описание или характеристика показателя |
|----------------------|----------------------------------------|
| Группа капитальности | Нет данных                             |
| Этажность            | 1 уровень                              |
| Наличие отопления    | Имеется                                |
| Площадь, кв. м.      | 55,3                                   |
| Физическое состояние | Удовлетворительное                     |

Источник: Техническая документация, визуальный осмотр

## 11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Данный анализ выполняется только для объектов недвижимости. Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

По нашему мнению, все законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты использования будут финансово осуществимы.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую стоимость.

Проведя исследования спроса и предложения на объекты нежилой недвижимости в месте расположения объекта оценки, а также анализируя его конструктивные особенности, его местоположение Оценщик считает, что наиболее эффективным использованием объектов, входящих в объект оценки, является в качестве Выделенного помещения гаража

**12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ****12.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

|                                                               | <i>I</i> полугодие<br>2026 г. | <i>В % к</i><br><i>I</i> полугодию<br>2025 г. | <i>Справочно</i><br><i>I</i> полугодие 2025 г.<br>в % к<br><i>I</i> полугодию 2024 г. |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей                       | 106 035,8 <sup>1)</sup>       | 100,6 <sup>1)</sup>                           | 101,2                                                                                 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей                    | 16 220,6                      | 90,1                                          | 102,1                                                                                 |
| Реальные располагаемые денежные доходы                        |                               | 101,5 <sup>2)</sup>                           | 108,7 <sup>3)</sup>                                                                   |
| 1) Первая оценка.<br>2) Оценка.<br>3) Предварительные данные. |                               |                                               |                                                                                       |

|                                                                                         | <i>Август</i><br>2026 г. | <i>В % к</i>              |                        | <i>Январь-август</i><br>2026 г.<br>в % к<br><i>январю-августу</i><br>2025 г. | <i>Справочно</i><br><i>август</i> 2025 г.<br>в % к |                        | <i>январь-август</i><br>2025 г.<br>в % к<br><i>январю-августу</i><br>2024 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         |                          | <i>августу</i><br>2025 г. | <i>июлю</i><br>2026 г. |                                                                              | <i>августу</i><br>2024 г.                          | <i>июлю</i><br>2025 г. |                                                                              |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности              |                          | 100,9                     | 100,7                  | 100,2                                                                        | 99,9                                               | 100,5                  | 101,0                                                                        |
| Индекс промышленного производства                                                       |                          | 99,4                      | 99,4                   | 100,0                                                                        | 99,3                                               | 100,4                  | 100,8                                                                        |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей                                              | 1 554,8                  | 106,6                     | 163,4                  | 101,2                                                                        | 106,3                                              | 147,0                  | 102,3                                                                        |
| Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений           | 7,5                      | 93,9                      | 94,7                   | 86,0                                                                         | 86,0                                               | 106,6                  | 94,7                                                                         |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км                                                       | 470,9                    | 104,2                     | 103,6                  | 100,2                                                                        | 97,0                                               | 101,0                  | 99,2                                                                         |
| в том числе железнодорожного транспорта                                                 | 207,5                    | 102,3                     | 98,0                   | 100,6                                                                        | 95,1                                               | 102,1                  | 98,1                                                                         |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей                                                  | 6 060,6                  | 103,3                     | 100,3                  | 105,1                                                                        | 105,2                                              | 102,3                  | 103,6                                                                        |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей                                              | 1 889,3                  | 101,3                     | 103,2                  | 102,4                                                                        | 103,1                                              | 104,1                  | 103,0                                                                        |
| Индекс потребительских цен                                                              |                          | 106,3                     | 99,9                   | 105,9                                                                        | 108,1                                              | 99,6                   | 109,6                                                                        |
| Индекс цен производителей промышленных товаров                                          |                          | 106,5                     | 100,9                  | 103,2                                                                        | 99,6                                               | 101,1                  | 103,4                                                                        |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек                 | 1,6                      | 103,6                     | 95,4                   | 98,2                                                                         | 86,4                                               | 96,5                   | 85,9                                                                         |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,3                      | 98,4                      | 98,1                   | 104,0                                                                        | 85,9                                               | 100,6                  | 75,1                                                                         |

|                                                                     | <i>Июль</i><br>2026 г. | <i>В % к</i><br><i>июлю</i><br>2025 г. | <i>Январь-июль</i><br>2026 г.<br>в % к<br><i>январю-июлю</i><br>2025 г. | <i>Справочно</i>                                          |                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     |                        |                                        |                                                                         | <i>июль</i><br>2025 г.<br>в % к<br><i>июлю</i><br>2024 г. | <i>январь-июль</i><br>2025 г.<br>в % к<br><i>январю-июлю</i><br>2024 г. |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |                        |                                        |                                                                         |                                                           |                                                                         |
| номинальная, рублей                                                 | 109 524                | 109,5                                  | 112,2                                                                   | 116,0                                                     | 114,7                                                                   |
| реальная                                                            |                        | 103,3                                  | 106,0                                                                   | 106,6                                                     | 104,5                                                                   |

Источник: [http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)

**12.2. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на следующие сегменты:

- рынок офисной недвижимости;
- рынок торговой недвижимости;
- рынок промышленной недвижимости (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.)

Рынок коммерческой недвижимости Волгоградской области представлен объектами недвижимости, которые традиционно относят к объектам нежилого фонда (различного функционального назначения). Наиболее востребованными объектами являются магазины, офисы, расположенные в центре и на главных улицах населенных пунктов, в меньшей степени – расположенные на периферии. Также спросом пользуются складские помещения, расположенные в центре и на окраинах населенных пунктов.

**Рынок офисной недвижимости** развивается умеренными темпами. Число офисных площадей прибывает в основном за счет перевода первых этажей жилых домов в нежилой фонд и изначально предусмотренных коммерческих этажей проектов новостроек.

Анализ соотношения спроса и предложения офисных помещений показывает постоянно увеличивающуюся потребность в офисах. Причиной этому может быть рост количества предприятий или рост самих предприятий, что, естественно, невозможно без дополнительных площадей.

Наиболее популярным форматом офисных предложений в Волгоградской области на продажу являются площади размером от 50 до 300 кв.м.

**В результате анализа рынка Оценщик выявил, что интервал значений купли-продажи офисных площадей в Волгоградской области составляет 2 000 – 50 000 руб./кв.м., аренды: 100-800 руб./кв.м./мес.**

Если присутствуют факторы, усложняющие эксплуатацию встроенных помещений (осуществление доступа только через помещения других собственников или помещения с общедомовыми коммуникациями и пр.), интервал значений помещений, как правило, относится к низкой ценовой группе.

#### **Рынок торговой недвижимости**

Структура рынка торговых площадей Волгоградской области включает в себя помещения встроенно-пристроенного типа, а также отдельно-стоящие магазины и павильоны. Основная масса торговой недвижимости сосредоточена по основным улицам населенных пунктов.

Колебание цен зависит от местоположения, размеров, транспортной доступности объектов и их технического состояния. Цена продажи существенно снижается, если помещение требует значительных капитальных вложений (проведение реконструкции, капремонта) или расположено в местах, значительно удалённых от основных магистралей и жилых районов.

**В результате анализа рынка Оценщик выявил, что интервал значений купли-продажи торговых площадей Волгоградской области составляет 3 000 – 80 000 руб./кв.м., аренды: 90-800 руб./кв.м./мес.**

Наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью до 150 м<sup>2</sup>, от 151 до 300 м<sup>2</sup>. Основными операторами, формирующими спрос на помещения площадью до 150 м<sup>2</sup>, являются местные несетевые магазины, в то время как торговые площади от 151 до 300 м<sup>2</sup>, как правило, заполняются продовольственными сетевыми операторами.

**Рынок коммерческой недвижимости** является менее популярным сегментом рынка коммерческой недвижимости, отличается не столь высоким уровнем доходности и более длительным сроком окупаемости. Возможно, по мере насыщения других сегментов рынка коммерческой недвижимости и снижения доходности в них строительство складских помещений будет привлекать больше внимания инвесторов и девелоперов.

Торгово-офисная недвижимость города представлена в основном недвижимостью 70-80-х г.г. постройки: здания бывших промышленных предприятий и различных складских и торговых баз.

К особой категории складской недвижимости относятся объекты, расположенные на территории или в непосредственной близости к городским рынкам, в данном случае стоимость их продажи/предложения может приближаться к стоимости торговых площадей. Положительно влияет на стоимость помещений наличие телефонов, электротехнического силового оборудования, удобных подъездных путей, рампы, оснащённость подъёмно-транспортным оборудованием.

В результате анализа рынка Оценщик выявил, что интервал значений купли-продажи производственно-складских площадей в Волгоградской области районе составляет 1 000 – 30 000 руб./кв.м., аренды: 20-400 руб./кв.м./мес.

#### Выводы:

В последние годы Волгоградский регион становится все более привлекательным районом для инвестиций.

Структура рынка офисной недвижимости Волгоградской области характеризуется невысокой долей профессиональных офисных зданий, которые по количеству и качеству предоставляемых арендаторам и собственникам услуг незначительно превосходят приспособленные под офисы помещения. Данный сегмент рынка недвижимости Волгоградской области является с инвестиционной точки зрения привлекательным и сулит инвесторам высокую доходность, появляющиеся проекты профессиональных офисных зданий во многом будут менять существующую картину рынка офисной недвижимости, особенно в части нереализованного спроса. При этом следует отметить, что на сегодняшний момент рынок офисной недвижимости – это перспективный, но медленно окупаемый бизнес, так как строить жилую и торговую недвижимость выгоднее.

Торговая недвижимость по-прежнему остается наиболее привлекательной для инвесторов, что обуславливает ее высокую стоимость. Одной из важнейших тенденций рынка торговой недвижимости является выход на рынок крупных сетевых операторов. Это привело к повышению интереса к коммерческой недвижимости, так как для успешного развития торгового сектора нужны не только качественные торговые помещения, но и складские комплексы.

Рынок коммерческой недвижимости остается самым неразвитым сегментом коммерческой недвижимости.

### 12.3. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г., а также данным, полученным в ходе анализа рынка производственно-складской недвижимости, основными факторами, влияющими на стоимость отдельно-стоящих объектов капитального строительства производственно-складского назначения, являются:

- скидка на торг;
- местоположение;
- наличие грузоподъемных механизмов;
- тип объекта;
- общая площадь;
- физическое состояние здания;
- Скидка на торг для производственно-складской недвижимости.

Для определения скидки на торг использован источник «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г., в соответствии с которым скидка на торг для производственно-складской недвижимости свободного назначения составляет.

| Класс объекта                                                        | Неактивный рынок |                      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                                                      | Среднее значение | Расширенный интервал |
| Цены предложений объектов                                            |                  |                      |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 17,0%            | 11,1% 22,9%          |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 15,5%            | 10,2% 20,8%          |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 17,1%            | 11,5% 22,8%          |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 21,2%            | 13,9% 28,5%          |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 15,8%            | 10,6% 21,0%          |

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г.

**Местоположение.** Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г., соотношение удельных цен производственно-складской недвижимости составляет:

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                       |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                                     | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                         | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                | 0,75             | 0,72                   | 0,78 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                              | 0,61             | 0,58                   | 0,65 |
| Прочие населенные пункты                                                                            | 0,49             | 0,45                   | 0,53 |

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г.

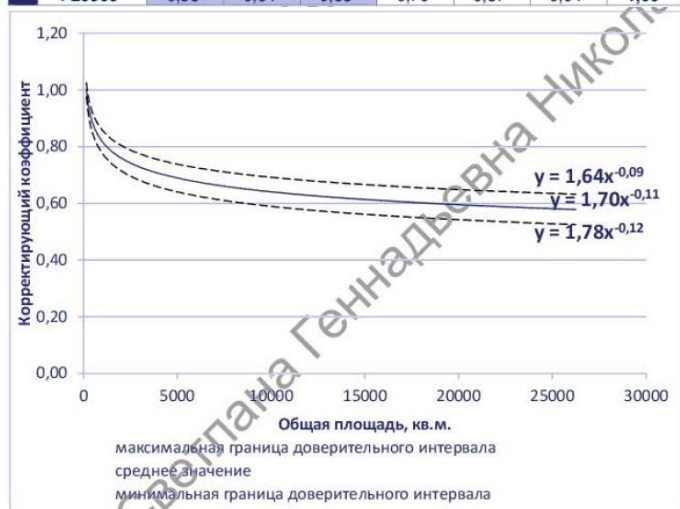
**Тип объекта.** Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г., соотношение цен производственно-складской недвижимости, в зависимости от данного фактора, составляет:

| Удельная цена/арендная ставка |              | аналог       |            |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------|
| объект оценки                 | отд. стоящее | отд. стоящее | встроенное |
|                               | встроенное   | 1,00         | 1,12       |
|                               |              | 0,89         | 1,00       |

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г.

**Фактор масштаба** (площадь объекта) учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Зависимость цены от площади приведена в таблице ниже:

| Площадь, кв.м | аналог |         |          |           |            |             |        |
|---------------|--------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
|               | <300   | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 |
| объект оценки |        |         |          |           |            |             |        |
| <300          | 1,00   | 1,11    | 1,18     | 1,38      | 1,51       | 1,63        | 1,73   |
| 300-500       | 0,90   | 1,00    | 1,07     | 1,24      | 1,36       | 1,47        | 1,56   |
| 500-1000      | 0,85   | 0,94    | 1,00     | 1,16      | 1,28       | 1,38        | 1,46   |
| 1000-5000     | 0,73   | 0,81    | 0,86     | 1,00      | 1,10       | 1,18        | 1,26   |
| 5000-10000    | 0,66   | 0,73    | 0,78     | 0,91      | 1,00       | 1,08        | 1,15   |
| 10000-20000   | 0,61   | 0,68    | 0,73     | 0,85      | 0,93       | 1,00        | 1,06   |
| >20000        | 0,58   | 0,64    | 0,68     | 0,79      | 0,87       | 0,94        | 1,00   |



Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г.

**Физическое состояние объекта.** Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г., соотношение цен производственно-складской недвижимости, в зависимости физического состояния здания, составляет:

| Удельная цена |                          | аналог  |        |                          |
|---------------|--------------------------|---------|--------|--------------------------|
|               |                          | хорошая | удовл. | треб. замены/без отделки |
| объект оценки | хорошая                  | 1,00    | 1,18   | 1,39                     |
|               | удовл.                   | 0,85    | 1,00   | 1,17                     |
|               | треб. замены/без отделки | 0,72    | 0,85   | 1,00                     |

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г.

**Назначение объекта.** Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г., соотношение цен производственно-складской недвижимости, в зависимости от данного фактора, составляет:

| Удельная цена |                                  | аналог               |                      |                          |                    |                    |
|---------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
|               |                                  | универсальный объект | высококласный объект | под пищевое производство | сельхоз назначения | придорожный сервис |
| объект оценки | универсальный объект             | 1,00                 | 0,76                 | 0,82                     | 1,37               | 0,86               |
|               | высококласный объект             | 1,32                 | 1,00                 | 1,07                     | 1,80               | 1,13               |
|               | под пищевое производство         | 1,23                 | 0,93                 | 1,00                     | 1,68               | 1,05               |
|               | сельскохозяйственного назначения | 0,73                 | 0,55                 | 0,60                     | 1,00               | 0,63               |
|               | придорожный сервис               | 1,17                 | 0,89                 | 0,95                     | 1,60               | 1,00               |

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г.

**Занимаемый этаж.** Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г., соотношение цен производственно-складской недвижимости, в зависимости от данного фактора, составляет:

| Удельная цена/арендная ставка |                 | аналог         |                 |
|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                               |                 | наземная часть | подземная часть |
| объект оценки                 | наземная часть  | 1,00           | 1,22            |
|                               | подземная часть | 0,82           | 1,00            |

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г.

**Материал стен.** Согласно данным «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г., соотношение цен производственно-складской недвижимости, в зависимости от данного фактора, составляет:

| Удельная цена |                | аналог      |                |               |
|---------------|----------------|-------------|----------------|---------------|
|               |                | капитальные | сэндвич-панели | металлические |
| объект оценки | капитальные    | 1,00        | 1,22           | 1,50          |
|               | сэндвич-панели | 0,82        | 1,00           | 1,23          |
|               | металлические  | 0,67        | 0,81           | 1,00          |

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» - 2024 г.

#### Другие ценообразующие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки.

Помимо приведенных выше ценообразующих факторов, на стоимость могут оказывать влияние и другие характеристики (элементы). В зависимости от качества характеристик данные факторы, могут влиять на стоимость в различной степени.

#### Внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объектам оценки

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, не проводился, поскольку, по мнению Оценщика, выше приведены все сведения, существенно важные для полноты отражения примененного расчета (№135-ФЗ, ст.11).

#### Основные выводы по анализу рынка объекта оценки

Таблица 3 Общая динамика рынка, спрос и предложение

| Наименование                                  | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основной вектор развития                      | Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе отразилась на рынке недвижимости. С одной стороны, падение курса рубля подстегнуло активность спроса на недвижимость, как объект инвестиций. В то же время, международные события, санкции и высокая инфляция сделали спрос более настороженным. При этом текущий баланс влияний на рынке способен сдержать рост цен и ставок.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Активность и предпочтения спроса, предложение | В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений). |
| Ликвидность                                   | Высокой ликвидностью на рынке обладают торговые помещения в ключевых коридорах, современные качественные офисы, земельные участки с хорошей степенью градостроительной проработки. Самая низкая ликвидность: торговые и офисные помещения старого формата, производственные помещения и комплексы старой постройки, и земельные участки, связанные с градостроительными рисками, либо имеющие завышенную цену предложения.<br><br>Характеристики объекта позволяют сделать вывод о том, что объекты оценки обладают низкой ликвидностью.                                                                                                |

Таблица 4 Мотивации покупателей и продавцов

| Наименование | Характеристика                                                                                                                                                                       |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общее        | Рынок достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на недвижимость и ставок аренды. |
| Продавцы     | В сложившихся условиях, продавцы скорее снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.                          |
| Покупатели   | В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.                 |

#### Суждение оценщика о качестве собранной информации.

В соответствии с п. 10 ФСО III «10. В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.»

По мнению Оценщика, сформированного на основании анализа собранной информации, данная информация является достоверной, надежной, существенной и достаточной для целей настоящей оценки с учетом ее целей и допущений.

При этом общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

### 13. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода: затратный подход, доходный подход, сравнительный подход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (доходного и затратного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать один подход – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости базой **затратного подхода** является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему при-

обрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. без учета прибыли предпринимателя).

Применение затратного подхода связано это со значительным количеством допущений и низкой точностью данных, применимых к рыночным условиям, использованных в данном подходе, в частности:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости,
- во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким, в существующих рыночных условиях.
- определение стоимости затрат на замещение объектов, которые несет собственник в процессе строительства производится по усредненным нормативным данным сборников УПВС либо Ко-Инвест с применением переходных коэффициентов к текущим ценам, не учитывающим индивидуальных особенностей объекта и региона его расположения;
- определение износа улучшений проводится без привлечения специалистов в области строительно-технической оценки, позволяющих определить степень износа отдельно взятого конструктивного элемента с учетом индивидуальных особенностей эксплуатации с максимальной точностью. Таким образом, определение износа улучшений проводится экспертным путем, на основе сопоставления фактического состояния с описанием примерных повреждений конструктивных элементов для определенного диапазона значений степени износа;
- Отсутствует возможность наиболее точно и достоверно определить внешний износ улучшений при его наличии в связи с отсутствием на сегодняшний день полноценных методик по его определению.

**Доходный подход** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Согласно п.23 ФСО-7, при применении доходного подхода стоимость может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

а) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

б) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

в) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. Так как спрогнозировать доход от недвижимости не представляется возможным по причине отсутствия аналогов со сходными качественными и количественными характеристиками по состоянию на дату определения стоимости. Кроме того, следует отметить, что оба метода предполагают прогнозирование будущих доходов от имеющихся на земельном участке объектов недвижимости (улучшений), расходов, которые несет собственник в процессе эксплуатации, т.е. оценку на основе значительного количества допущений, что повышает потенциальную величину возможных отклонений и ошибок при расчете стоимости методом остатка или методом предполагаемого использования.

Поскольку ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок. В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

По мнению Оценщика, возможными подходами к оценке объекта из трех существующих можно считать сравнительный и затратный подходы.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

На дату оценки имеются предложения о продаже объектов, аналогичных объекту оценки, поэтому Оценщик использовал сравнительный подход в данном отчете.

Таким образом, в данном Отчете используются сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

#### **14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. На дату оценки имеются предложения о продаже аналогичных объектов, в связи с чем, Оценщик использовал данный подход при расчете стоимости вышеуказанных объектов.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единиц измерения аналога (1 кв.м площади), так и для цены аналога в целом. В ходе анализа рынка объекта оценки Оценщиком было выявлено отсутствие зависимости стоимости объекта от его площади, для расчетов принимается цена аналога за единицу.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были проанализированы объекты-аналоги, предлагаемые к продаже, или уже проданные на рынке коммерческой недвижимости за октябрь 2026 г. в г. Волгограде.

Ввиду того, что сведения об условиях реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят скрытый (конфиденциальный) характер, Оценщик вынужден опираться на цены предложения (публичных оферт) с дальнейшим применением к этим ценам предложения вносимых корректировок. Такой подход основывается на выводах о том, что покупатель, прежде чем принять решение о покупке/продаже объекта недвижимости проанализирует текущее состояние

рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого/продаваемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков по отношению к другим аналогичным объектам недвижимости.

Для расчета в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Также по этим объектам имеется достаточный объем достоверной информации для проведения оценки.

На основании предварительного анализа была произведена выборка наиболее близких объектов сравнения, сопоставимых с оцениваемым объектом по характеру наиболее эффективного использования. По результатам данного анализа Оценщик выбрал объекты аналоги, выставленные на продажу.

Несмотря на то, что при оценке подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок Оценщик счел необходимым, так как объекты-аналоги имеют отличия по разным параметрам.

**Корректировка на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки).** Поскольку объект-аналог выставлен на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщик считает необходимым введение корректировки на цену предложения. Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

| Класс объекта                                                        | Неактивный рынок |                      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                                                      | Среднее значение | Расширенный интервал |
| Цены предложений объектов                                            |                  |                      |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 17,0%            | 11,1% 22,9%          |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 15,5%            | 10,2% 20,8%          |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 17,1%            | 11,5% 22,8%          |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 21,2%            | 13,9% 28,5%          |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 15,8%            | 10,6% 21,0%          |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

Корректировка на торг принята по среднему значению в размере 0,830(1-17%).

**Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки).** Дата публикации для объектов - аналогов сопоставима с датой продажи объекта оценки октябрь 2026 г., то есть корректировка не требуется.

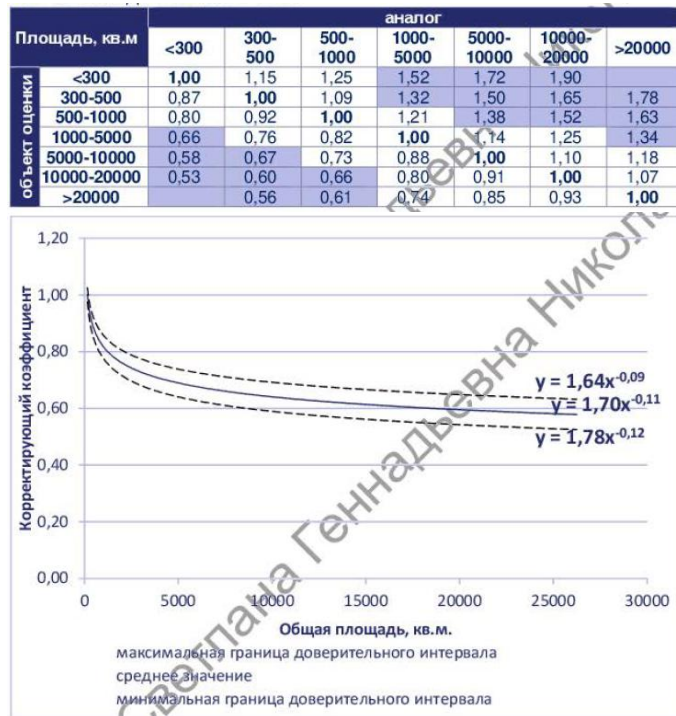
**Корректировка на местоположение.** Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта-аналога отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена                                                                                       |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                                     | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                         | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                                | 0,75             | 0,72                   | 0,78 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                                              | 0,61             | 0,58                   | 0,65 |
| Прочие населенные пункты                                                                            | 0,49             | 0,45                   | 0,53 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

**Корректировка на площадь.** Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

**Корректировка на материал стен.** Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

| Удельная цена |                | аналог |                |      |
|---------------|----------------|--------|----------------|------|
| объект оценки | капитальные    | 1,00   | сэндвич-панели | 1,22 |
|               | сэндвич-панели | 0,82   | металлические  | 1,50 |
|               | металлические  | 0,67   |                | 1,23 |
|               |                |        |                | 1,00 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

**Корректировка на физическое состояние отделки.** Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

| Удельная цена |                          | аналог  |        |                          |
|---------------|--------------------------|---------|--------|--------------------------|
|               |                          | хорошая | удовл. | треб. замены/без отделки |
| объект оценки | хорошая                  | 1,00    | 1,18   | 1,39                     |
|               | удовл.                   | 0,85    | 1,00   | 1,17                     |
|               | треб. замены/без отделки | 0,72    | 0,85   | 1,00                     |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

**Корректировка на этаж.** Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

| Удельная цена/арендная ставка |                 | аналог         |                 |
|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                               |                 | наземная часть | подземная часть |
| объект оценки                 | наземная часть  | 1,00           | 1,22            |
|                               | подземная часть | 0,82           | 1,00            |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

**Таблица 5 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

| Характеристика                          | Объект оценки                                                                      | Объект аналог №1                                                                                                                                                                                                      | Объект аналог №2                                                                                                                                                                                                      | Объект аналог №3                                                                                                                                                                                                 | Объект аналог №4                                                                                                                                                                                                      | Объект аналог №5                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                             | Выделенное помещение гаража                                                        | Помещение гаража                                                                                                                                                                                                      | Помещение гаража                                                                                                                                                                                                      | Помещение гаража                                                                                                                                                                                                 | Помещение гаража                                                                                                                                                                                                      | Помещение гаража                                                                                                                                                                                                      |
| Источник информации                     |                                                                                    | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_24_m_8393">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_24_m_8393</a><br>208446 | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_25_m_8403">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_25_m_8403</a><br>141234 | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_783431762">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_783431762</a><br>9 | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_25_m_8219">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_25_m_8219</a><br>725206 | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_15_m_7770">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashino_mesta/garazh_15_m_7770</a><br>854153 |
| Цена предложения, руб.                  |                                                                                    | 110 000                                                                                                                                                                                                               | 160 000                                                                                                                                                                                                               | 120 000                                                                                                                                                                                                          | 150 000                                                                                                                                                                                                               | 80 000                                                                                                                                                                                                                |
| Площадь объекта, кв. м                  | 55,3                                                                               | 24,0                                                                                                                                                                                                                  | 25,0                                                                                                                                                                                                                  | 17,0                                                                                                                                                                                                             | 25,0                                                                                                                                                                                                                  | 15,0                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Стоимость 1 кв. м, руб</b>           |                                                                                    | <b>4 583</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>6 400</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>7 059</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>6 000</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>5 333</b>                                                                                                                                                                                                          |
| Корректировка на торг                   |                                                                                    | 0,830                                                                                                                                                                                                                 | 0,830                                                                                                                                                                                                                 | 0,830                                                                                                                                                                                                            | 0,830                                                                                                                                                                                                                 | 0,830                                                                                                                                                                                                                 |
| Скорр. цена, руб./кв.м.                 |                                                                                    | 3 804                                                                                                                                                                                                                 | 5 312                                                                                                                                                                                                                 | 5 859                                                                                                                                                                                                            | 4 980                                                                                                                                                                                                                 | 4 426                                                                                                                                                                                                                 |
| Оцениваемые права                       | Право собственности                                                                | Право собственности                                                                                                                                                                                                   | Право собственности                                                                                                                                                                                                   | Право собственности                                                                                                                                                                                              | Право собственности                                                                                                                                                                                                   | Право собственности                                                                                                                                                                                                   |
| Корректировка на право                  |                                                                                    | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                            | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                                 |
| Скорр. цена, руб./кв.м.                 |                                                                                    | 3 804                                                                                                                                                                                                                 | 5 312                                                                                                                                                                                                                 | 5 859                                                                                                                                                                                                            | 4 980                                                                                                                                                                                                                 | 4 426                                                                                                                                                                                                                 |
| Условия финансирования                  | -                                                                                  | Типичные                                                                                                                                                                                                              | Типичные                                                                                                                                                                                                              | Типичные                                                                                                                                                                                                         | Типичные                                                                                                                                                                                                              | Типичные                                                                                                                                                                                                              |
| Корректировка на условия Финансирования |                                                                                    | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                            | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                                 |
| Скорр. цена, руб./кв.м.                 |                                                                                    | 3 804                                                                                                                                                                                                                 | 5 312                                                                                                                                                                                                                 | 5 859                                                                                                                                                                                                            | 4 980                                                                                                                                                                                                                 | 4 426                                                                                                                                                                                                                 |
| Условия рынка                           | -                                                                                  | Предложение                                                                                                                                                                                                           | Предложение                                                                                                                                                                                                           | Предложение                                                                                                                                                                                                      | Предложение                                                                                                                                                                                                           | Предложение                                                                                                                                                                                                           |
| Корректировка на продажу/предл.         |                                                                                    | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                            | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.      |                                                                                    | 3 804                                                                                                                                                                                                                 | 5 312                                                                                                                                                                                                                 | 5 859                                                                                                                                                                                                            | 4 980                                                                                                                                                                                                                 | 4 426                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата предложения                        | октябрь 2026 г.                                                                    | октябрь 2026 г.                                                                                                                                                                                                       | октябрь 2026 г.                                                                                                                                                                                                       | октябрь 2026 г.                                                                                                                                                                                                  | октябрь 2026 г.                                                                                                                                                                                                       | октябрь 2026 г.                                                                                                                                                                                                       |
| Корректировка на время продажи/предл.   |                                                                                    | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                            | 1,000                                                                                                                                                                                                                 | 1,000                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Скорр. цена, руб./кв.м.</b>          |                                                                                    | <b>3 804</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>5 312</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>5 859</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>4 980</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>4 426</b>                                                                                                                                                                                                          |
| Местоположение                          | Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Мира, дом 33а/1 | Волгоградская область, г. Михайловка, кв-л Энергогородок                                                                                                                                                              | Волгоградская область, г. Михайловка, 2-й участок                                                                                                                                                                     | Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Обороны                                                                                                                                                                | Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Обороны, ГК Северный                                                                                                                                                        | Волгоградская область, г. Михайловка, кв-л Жилгородок, ГК Дружба                                                                                                                                                      |
| Тип населенного пункта                  | Райцентр сельскохозяйственного района                                              | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                   | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                   | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                                                              | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                   | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                   |
| Значение фактора                        | 0,61                                                                               | 0,75                                                                                                                                                                                                                  | 0,75                                                                                                                                                                                                                  | 0,75                                                                                                                                                                                                             | 0,75                                                                                                                                                                                                                  | 0,75                                                                                                                                                                                                                  |
| Корректировка                           |                                                                                    | 0,813                                                                                                                                                                                                                 | 0,813                                                                                                                                                                                                                 | 0,813                                                                                                                                                                                                            | 0,813                                                                                                                                                                                                                 | 0,813                                                                                                                                                                                                                 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.      |                                                                                    | 3 093                                                                                                                                                                                                                 | 4 319                                                                                                                                                                                                                 | 4 763                                                                                                                                                                                                            | 4 049                                                                                                                                                                                                                 | 3 598                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Площадь объекта, кв. м                                   | 55,3               | 27,0               | 20,0               | 19,0               | 22,0               | 21,0               |
| Значение фактора                                         | 1,0933             | 1,1830             | 1,2227             | 1,2297             | 1,2100             | 1,2162             |
| Корректировка                                            |                    | 0,924              | 0,894              | 0,889              | 0,904              | 0,899              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                       |                    | 2 858              | 3 861              | 4 234              | 3 660              | 3 235              |
| Материал стен                                            | Кирпич             | Кирпич             | Кирпич             | Кирпич             | Кирпич             | Кирпич             |
| Корректировка                                            |                    | 1,000              | 1,000              | 1,000              | 1,000              | 1,000              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                       |                    | 2 858              | 3 861              | 4 234              | 3 660              | 3 235              |
| Состояние                                                | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Корректировка                                            |                    | 1,000              | 1,000              | 1,000              | 1,000              | 1,000              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                       |                    | 2 858              | 3 861              | 4 234              | 3 660              | 3 235              |
| Количество уровней                                       | 1 уровень          | 1 уровень          | 1 уровень          | 1 уровень          | 1 уровень          | 1 уровень          |
| Корректировка                                            |                    | 1,000              | 1,000              | 1,000              | 1,000              | 1,000              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                       |                    | <b>2 858</b>       | <b>3 861</b>       | <b>4 234</b>       | <b>3 660</b>       | <b>3 235</b>       |
| Изменение цены по отношению к цене предложения по модулю |                    | 0,249              | 0,273              | 0,277              | 0,265              | 0,269              |
| Весовой коэффициент                                      |                    | 0,2032             | 0,1987             | 0,1979             | 0,2002             | 0,1994             |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.                 |                    |                    |                    |                    |                    | 3 564              |
| Площадь, кв.м.                                           |                    |                    |                    |                    |                    | 55,3               |
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>           |                    |                    |                    |                    |                    | <b>197 000</b>     |

Источник: расчеты Оценщика

## 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Как известно, согласование результатов — это процесс, в ходе которого для получения окончательной величины стоимости объекта оценки выносятся определенные суждения. Это не механическое усреднение результатов, это процесс логических рассуждений и принятия решения, в ходе которого появляется (определяется, собственно, рыночная стоимость объекта). Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого подхода в оценке недвижимости и принятие решения об итоговой величине рыночной стоимости объекта. Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таким образом, стоимость объекта оценки составляет с учетом НДС и округления:

**197 000 (Сто девяносто семь тысяч) рублей.**

## 16. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, изложенной в Отчете, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на гаражные боксы, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка подобной недвижимости в регионе объекта оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению лишь в долгосрочном периоде.

В результате проведения анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая составила:

**197 000 (Сто девяносто семь тысяч) рублей.**

Согласно цели оценки, определенной Договором № 203/2026 от 06 октября 2026 г., итоговые результаты могут использоваться для целей судебных разбирательств.

Отчет об оценке рыночной стоимости Выделенного помещения гаража выполнил Оценщик:

### **Косинцев Иван Викторович**

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 612659  
Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» г. Москва, регистрационный № 4.8-28/040.

---

подпись

Утверждаю:

Директор

ООО «Региональная Компания - Профит»

**И. В. Косинцев**

## 17. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Стандарты:

*Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, мы использовали следующие стандарты:*

- Федеральные стандарты оценки ФСО №I-№VI, утвержденными приказами Минэкономразвития России за №200 от 14.04.2022 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков».

### Нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.

### Другие данные и литература, используемые в отчете:

- «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2024 г.

## 18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Фотографии объекта оценки;
2. Распечатка страниц интернет-сайтов с информацией по аналогам;
3. Копии документов, предоставленных Заказчиком;
  - Выписка из ЕГРН от 29.09.2026 г.
  - Выкопировка из технического паспорта от 02.11.2006 г.
4. Сведения об Оценщиках:
  - Копия диплома о профессиональной переподготовке на имя Косинцева И.В.;
  - Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков на имя Косинцева И.В.;
  - Копия полиса страхования профессиональной ответственности оценщиков на имя Косинцева И.В.;
  - Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации на имя Косинцева И.В.;
  - Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности на имя Косинцева И.В.;
  - Копия полиса на юридическое лицо ООО «РК-Профит».

**Приложение №1. Фотографии объекта оценки**

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
|   |   |
|  |  |

## Приложение №2. Распечатка страниц интернет-сайтов с информацией по аналогам

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_24\_m\_8393208446

Для Бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #ЯПомогаю

**Avito Недвижимость** Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

**Гараж, 24 м²** 110 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Пользователь  
Частное лицо  
Эксперт  
Подписаться



**О гараже**  
Площадь: 24 м² Окрана: Да  
Тип гаража: Кирпичный

**Расположение**  
Волгоградская обл., Михайловка, квартал Энергогородок Показать карту

**Описание**  
Гараж в г.к «Подгорный», погреб оштукатуренный с вытяжкой, яма, электричество

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_25\_m\_8403141234

Для Бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #ЯПомогаю

**Avito Недвижимость** Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

**Гараж, 25 м²** 160 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!>

Когда можно посмотреть?  
Сколько можно посмотреть?  
Внутри можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Данные подтверждены  
Подписаться



**О гараже**  
Площадь: 25 м² Окрана: Да  
Тип гаража: Кирпичный

**Расположение**  
Волгоградская обл., Михайловка, 2-й участок Показать карту

**Описание**  
Продам гараж в Дружбе, не течёт,не попериметру. Есть погреб под всем гаражом.Звезд хороший. Полы залиты.

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_7834317629

Для Бизнеса Карьера в Avito Помощь Каталоги #яПомогаю

**Avito Недвижимость** Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

## Гараж 120 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить



Показать телефон в 999 000 000 000

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Данные подтверждены Экономка

Подписаться

### О гараже

Тип гаража: Кирпичный Охрана: Да

### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, ул. Обороны [Показать карту](#)

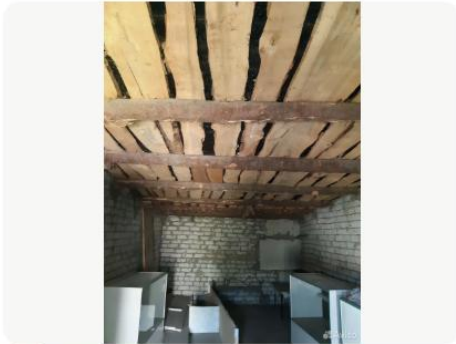
### Описание

Продаю гараж в ГК Западный (899-17,0 кв.м), погреб, свет

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/garazhi\_i\_mashinomesta/garazh\_25\_m\_8219725206

## Гараж, 25 м² 150 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить



Показать телефон в 999 000 000 000

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться

### О гараже

Площадь: 25 м² Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, ул. Обороны [Показать карту](#)

### Описание

Полы цементные ,погреб и смотровая яма есть.Ворота стандартные.По периметру.г.к.Северный

[https://www.avito.ru/volgogradskaya\\_oblast\\_mihaylovka/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_15\\_m\\_7770854153](https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_7770854153)

### Гараж, 15 м<sup>2</sup>

80 000 ₽

♥ Добавить в избранное

⚙ Сравнить



Показать телефон  
в 936 xxx-xxx-xxx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Данные подтверждены Эксперт

Подписаться

#### О гараже

Площадь: 15 м<sup>2</sup>

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

#### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, квартал Жилгородок

[Показать карту](#)

#### Описание

Продаю небольшой гараж в ГК Дружба, можно под мотоцикл, мастерскую, хоз.блок. Свет, замена крыши в 2025 году.

## Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.09.2026, поступившего на рассмотрение 29.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание                                                                                            |                                                                              |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                          |                                                                              |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                | Всего листов раздела 1: 2                                                    | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132468644                                                            |                                                                              |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                | 34:24:070203:3786                                                            |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 34:24:070203                                                                 |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 28.08.2020                                                                   |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | данные отсутствуют                                                           |                   |                         |
| Адрес:                                                                                            | обл. Волгоградская, р-н Кумылженский, ст-ца Кумылженская, ул. Мира, д. 33а/1 |                   |                         |
| Площадь, м²:                                                                                      | 55,3                                                                         |                   |                         |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                                      |                   |                         |
| Наименование:                                                                                     | Выделенное помещение гаража                                                  |                   |                         |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                  | 1, в том числе подземных 0                                                   |                   |                         |
| Материал наружных стен:                                                                           | Смешанные                                                                    |                   |                         |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:                                             | данные отсутствуют                                                           |                   |                         |
| Год завершения строительства:                                                                     | 1988                                                                         |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 84557,01                                                                     |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 34:24:070203:1241                                                            |                   |                         |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:                 | данные отсутствуют                                                           |                   |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                           |                   |                         |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                           |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют                                                           |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                           |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют                                                           |                   |                         |

|                               |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия |  |
|                               |  |                   |  |



Лист 2

| Здание                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                   | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                                                                                                                                              | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 29.09.2026г. № КУВИ-001/2026-132468644                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                   | 34:24:070203:3786                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                               | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                                                                             |                   |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                      | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют. |                   |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                  | Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области                                                                                                                                                                                |                   |                         |

|                               |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------|--|
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия |  |
|                               |  |                   |  |



Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Здание                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                         |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                         |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 1                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4                                                 |
| 29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132468644 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                         |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 34:24:070203:3786   |                                                                         |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                                                                                             | 1.1                 | Кумылженский муниципальный район Волгоградской области                  |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      | 1.1.1               | данные отсутствуют                                                      |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                                                                                                                                    | 2.1                 | Собственность<br>34.24.070203:3786-34/119/2020-1<br>11.09.2020 15:25:35 |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                                             | 3.1                 | данные отсутствуют                                                      |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                           | не зарегистрировано |                                                                         |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |                                                                         |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                                                                         |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                                                                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание                                                                                        |                           |                       |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                      |                           |                       |                         |
| Лист № 1 раздела 5                                                                            | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 4 |
| 29.09.2026г. № КУВН-001/2026-132468644                                                        |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер:                                                                            |                           | 34:24:070203:3786     |                         |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |                       |                         |
|                                                                                               |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:700                                                                                 |                           | Условные обозначения: |                         |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                   |                   |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ<br>РОСКАДАСТР<br>Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

## Выкопировка из технического паспорта

на Выделенное помещение Гаража

(назначение нежилого строения)

Адрес (местоположение):

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Область, республика, край | Волгоградская      |
| Район                     | Кумылженская       |
| Станица                   | Кумылженская       |
| Улица                     | Мира дом №33 «а»/1 |

|                   |                                  |     |        |          |   |            |
|-------------------|----------------------------------|-----|--------|----------|---|------------|
| Инвентарный номер | 18:246:002:000112830:0001 20001  |     |        |          |   |            |
| Реестровый номер  | 021106:002: 000112830:0001 20001 |     |        |          |   |            |
| Кадастровый номер | 34                               | 24  | 000000 | 0000     |   |            |
|                   | 18                               | 246 | 002    | 00011283 | 0 | 0001 10001 |
|                   | A                                | B   | B      | Г        | Д | Е          |

Составлен по состоянию на «02 » ноября 2006 г.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование организации технической инвентаризации                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |
| Федеральное Агентство Кадастра Объектов Недвижимости<br>Федеральное государственное унитарное предприятие « Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»<br>Волгоградский Филиал ФГУП<br>«Ростехинвентаризация»<br>Кумылженское подразделение |                                                                                     |
| Начальник                                                                                                                                                                                                                                                                       | Подпись                                                                             |
| Буш В.М.                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

Кумылженское подразделение  
Волгоградского филиала ФГУП  
"Ростехинвентаризация" переименовано в  
Кумылженское отделение Волгоградского  
филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"



## I. Описание (содержание) технической документации

| № п.п. | Наименование составных частей технического паспорта | Номера листов | Дата составления | Примечание |
|--------|-----------------------------------------------------|---------------|------------------|------------|
| 1      | 2                                                   | 3             | 4                | 5          |
| 1      | Выкопировка из технического паспорта                | 1 экз.        | .                |            |
| 2      | Поэтажный план                                      | 1             |                  |            |
| 3      | Экспликация                                         | 1             |                  |            |
| 4      |                                                     |               |                  |            |

## II. Запись о правообладателях

| Номер регистрац | Вид права | Доля | Правообладатель           | Документы основания | Дата |
|-----------------|-----------|------|---------------------------|---------------------|------|
|                 |           |      | Муниципальное образование |                     |      |
|                 |           |      | Кумылженского             |                     |      |
|                 |           |      | муниципального района     |                     |      |
|                 |           |      | Волгоградской области     |                     |      |
|                 |           |      |                           |                     |      |
|                 |           |      |                           |                     |      |
|                 |           |      |                           |                     |      |
|                 |           |      |                           |                     |      |

## III. Экспликация земельного участка кв. м

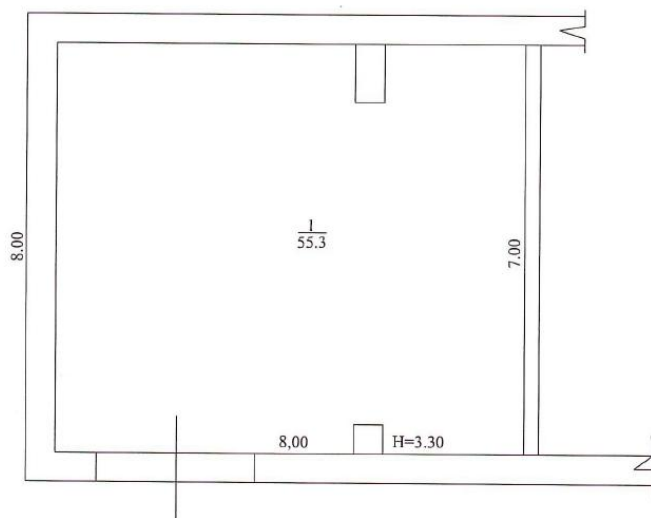
| Площадь участка |            |             | Незастроенная площадь |             |        |
|-----------------|------------|-------------|-----------------------|-------------|--------|
| по документам   | фактически | застроенная | замошенная            | озелененная | прочая |
|                 |            |             |                       |             |        |

## IV. Благоустройство здания кв. м

| Водопровод | Канализация | Отопление |                                     |                          |        | Централизованное горячее водоснабжение | Ванны                                   |                      |                       | Газоснабжение    |              | Электроснабжение | Лифты, шт.   |          | вентиляция |
|------------|-------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------|------------|
|            |             | от ТЭЦ    | от групповой (квартирной) котельной | от собственной котельной | от АГВ |                                        | с централизован. горячим водоснабжением | с газовыми колонками | с дровяными колонками | централизованное | жидким газом |                  | пассажирские | грузовые |            |
| 55,3       |             |           | 55,3                                |                          |        |                                        |                                         |                      |                       |                  |              | 55,3             |              |          |            |

## Описание зданий и сооружений

[illegible]



План выделенного помещения №1 гаража по ул Мира №33а ст.Кумылженская  
Кумылженского муниципального района Волгоградской области

|                |         |          |         |                                       |         |
|----------------|---------|----------|---------|---------------------------------------|---------|
| Масштаб 1:100  |         | Листов 1 |         | Лист 1                                |         |
| Выполнил       |         | Проверил |         | Начальник Кумылженского подразделения |         |
| Ф. И. О.       | Подпись | Ф. И. О. | Подпись | Ф. И. О.                              | Подпись |
| Сапелкина О.Д. |         |          |         | Буш В.М.                              |         |

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

На Выделенное помещение №1 Гаража по ул.Мира №33 «а»

[illegible]

### ХІІІ. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

#### XIV. Общая стоимость (в рублях)

| В ценах<br>какого<br>года | Основные строения     |                    | Служебные постройки   |                    | Сооружения            |                    | ВСЕГО                 |                |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
|                           | восстанов<br>ительная | действит<br>ельная | восстанов<br>ительная | действите<br>льная | восстановит<br>ельная | действите<br>льная | восстанови<br>тельная | действительная |
| 2006                      | 66446                 | 56479              |                       |                    |                       |                    | 66446                 | 56479          |
|                           |                       |                    |                       |                    |                       |                    |                       |                |
|                           |                       |                    |                       |                    |                       |                    |                       |                |
|                           |                       |                    |                       |                    |                       |                    |                       |                |
|                           |                       |                    |                       |                    |                       |                    |                       |                |

| Дата<br>исполнения<br>работы | Исполнители |                        |                                                                                     | Проверил               |                                                                                       |
|------------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | должность   | фамилия, имя, отчество | подпись                                                                             | фамилия, имя, отчество | подпись                                                                               |
| 02.11.2006г.                 | Техник      | Сапелкина О.Д.         |  | Буш В.М.               |  |
|                              |             |                        |                                                                                     |                        |                                                                                       |



## К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в предприятие технической инвентаризации, изготовившее технический паспорт для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений зданий обследуется каждые 5 лет (Инструкция № 37 от 04.08.98 г., утвержденная Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу).

2. Владелец здания по его просьбе могут быть изготовлены копии инвентаризационно-технических документов, входящих в состав паспорта (планы, экспликации и др.)

3. О всех случаях возведения строений, их переустройства или сноса владельцы обязаны сообщать в местное предприятие технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

Приложение №4. Сведения об Оценщиках и ООО «РК-Профит»



**ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ**

117306, г. Москва,  
ул. Алексея Дикого,  
д. 1АА, стр. 1

Тел: +7 499 230-04-50  
Факс: +7 499 230-01-84

И-мэйл: info@delovoy-soyuz.ru  
www.delovoy-soyuz.ru

Выписка № 458

Из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 18.08.2011 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Косинцева Ивана Викторовича о том, что он является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», включен в реестр оценщиков «20» января 2011 г. за регистрационным № 0127.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

И.А. Шевцова

Некоммерческое партнерство «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 110779401318 ИНН 7703067877 МП 770306581

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041349-1 « 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Косинцеву Ивану Викторовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 27 г.

АО «ФРЦ», Москва 35511, д. 13 кв. 872

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**  
Волгоградский филиал

**ПОЛИС N 263700-035-000026**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Компания – Профит»  
Адрес: 400005, г. Волгоград, ул. Академическая, 24, оф. 303  
Выдана/введена в действие: 28.05.2026г. № 28.05.2026г. Форма «Корпоративная» ПАО  
«СВЕРХОБМАНКТУ» Москва ВКР 044325350 ОГРН 112344004100 ИНН 3441194466

**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 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.                          | 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек |
| Лимит ответственности на один страховой случай | 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек |
| Формируя                                       | по договору страхования не предусмотрена       |

Порядок и сроки уплаты страховой премии: авансовыми, в течение 3 банковских дней с момента формирования страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 263700-035-000026 от 28.05.2026г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 05.06.2026г. по 04.06.2027г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 263700-035-000026 от 28.05.2026г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

|                                                                                                      |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВЩИК:</b><br>Начальник отдела оценочных видов страхования ВФ ПАО «САХ ЭНЕРГОГАРАНТ»<br>М.П. | <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br>Директор ООО РЕК-Профит<br>М.П. |
| И.В. Космина /                                                                                       | И.В. Космина /                                          |

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**  
Волгоградский филиал

**ПОЛИС N 263700-035-000029**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Страхователь:** Космина Иван Викторович

Диплом о профессиональной переподготовке ИП - 1 № 612659 Дата выдачи: 30 июля 2011г.  
Выдан (внес): Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

**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 оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является 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.                          | 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек |
| Лимит ответственности на один страховой случай | 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек |
| Формируя                                       | по Договору страхования не предусмотрена       |

Порядок и сроки уплаты страховой премии: авансовыми, в течение 3 банковских дней с момента формирования настоящего Договора.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 263700-035-000029 от 06.07.2026г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 13 июля 2026г. по 12 июля 2027г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 263700-035-000029 от 06.07.2026г. обязательного страхования ответственности оценщика.

|                                                                                          |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВЩИК:</b><br>Начальник отдела оценочных видов ВФ ПАО «САХ ЭНЕРГОГАРАНТ»<br>М.П. | <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br>И.В. Космина /<br>М.П. |
| И.В. Космина /                                                                           | И.В. Космина /                                 |