

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 23-29-3

об оценке рыночной стоимости

нежилого здания столовой МБОУ

«Зелёнодубравинская СОШ» общей площадью 222,5 м²

с земельным участком площадью 354,7 м²,

расположенного по адресу: Алтайский край,

Рубцовский район, пос. Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17

Заказчик – комитет администрации Рубцовского района
Алтайского края по управлению имуществом

Рубцовск, 2023 г.

Выписка из отчёта № 23-29-3

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

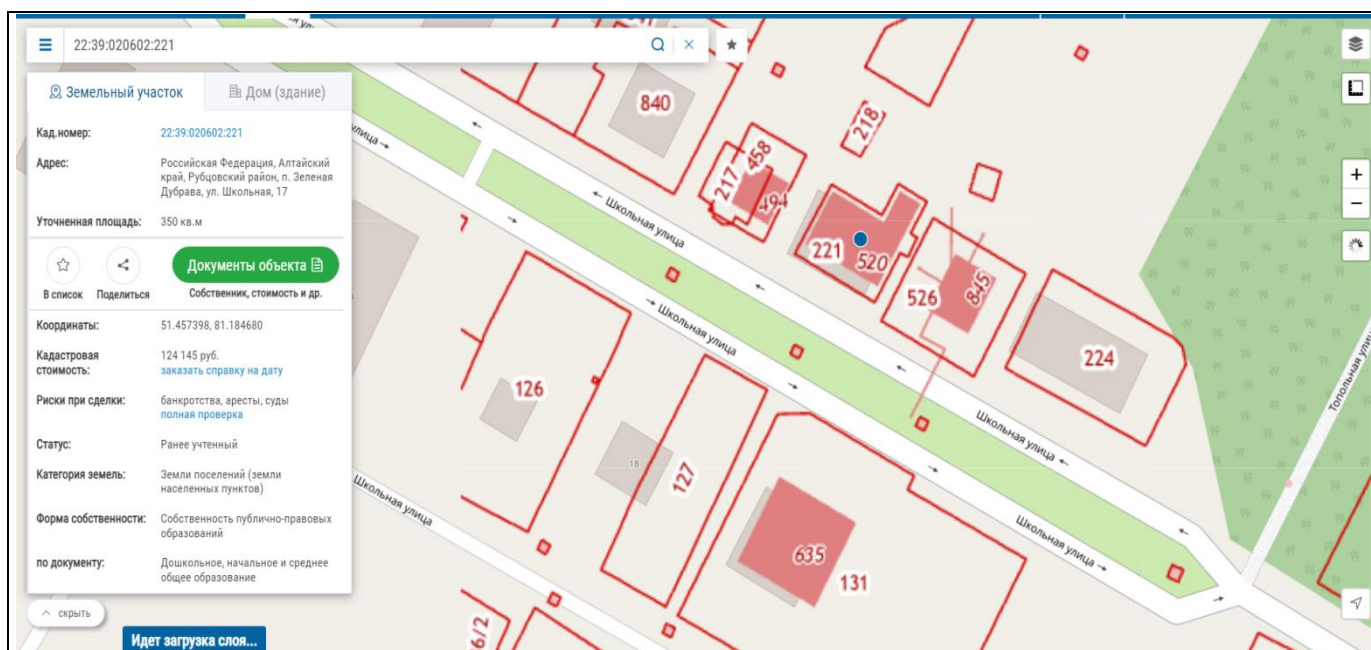
| | |
|--|---|
| Основание оценки | Договор № 23-29 от 04 сентября 2023 года на оценочные услуги |
| Основание заключения договора | Членство Сазыкина С. В. в саморегулируемой организации «НКСО» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3, регистрационный №01500). |
| Наименование объекта оценки | Нежилое здание столовой МБОУ «Зелёнодубравинская СОШ» общей площадью 222,5 м ² кадастровый №22:39:020602:520 с земельным участком площадью 350 м ² кад. №22:39:020602:221 |
| Адрес объекта | Рубцовский район, посёлок Зелёная Дубрава, улица Школьная 17. |
| Вид собственности | Муниципальная собственность Рубцовского района Алтайского края |
| Заказчик оценки | Комитет администрации Рубцовского района по имуществу. |
| Реквизиты заказчика | Алтайский край, г. Рубцовск, улица К. Маркса 182, тел. 4-41-02, 4-16-10, ИНН 2209032907, расчётный счёт р/с 40204810500000003900 отделение Барнаул, г. Барнаул, БИК 040173001, ОГРН |
| Цель оценки (задача) | Определение стоимости объекта для свободной продажи |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Оцениваемые права | Право собственности |
| Дата оценки | 04 сентября 2023 года |
| Срок оценки | 04-06 сентября 2023 года |
| Составление отчёта | 06 сентября 2023 года |
| Оценщик | Сазыкин Сергей Владимирович, частнопрактикующий оценщик |
| Юридический адрес, паспорт и телефон оценщика | 658223, г. Рубцовск, переулок Гражданский - 40 квартира 18. Паспорт серии 01 04 №519252 выдан 14.03.2005 года УВД г. Рубцовска Алтайского края. Тел. 6-24-53, сотовый 8-961-233-01-06. |
| Сведения об оценочном образовании оценщика, стаже оценочной деятельности, ОГРН, ИНН. | Диплом о профессиональной переподготовке специалистов в сфере оценочной деятельности, серии ПП №551932, выдан 04.07.2003 года Алтайским государственным университетом. Удостоверение о повышении квалификации по специальности «Оценочная деятельность» №022, выдано 02.03.2015 года Алтайским государственным университетом. Стаж оценочной деятельности с 2003 года. ОГРН 304220930200114, присвоен 28 октября 2004 года. ИНН 220900889341. Квалификационный аттестат по оценке недвижимости №021673-1 от 18 июня 2021 г. |
| Сведения о страховке и членстве оценщика в СРО (копии прилагаются) | Полис страхования №232805-035-000008 выдан ПАО «САК «Энергогарант», Западно-сибирский филиал, (г. Москва, Садовническая набережная д. 23) 22.02.23 г. на срок до 26.02.24 г. Член Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3), регистрационный №01500 присвоен 20 марта 2008 года. Поставлен на учёт в качестве частнопрактикующего оценщика 20.07.2020 года в МИФНС №12 по Алтайскому краю. |
| Стандарты оценки | Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-5, ФСО-6 утверждённые приказами МЭР РФ от 14.04.22 №200. |
| | Результаты оценки, полученные разными подходами: |
| Затратный подход | 352900 руб. – здание, 58345 руб. – земельный участок. |
| Сравнительный подход | 367600 руб. – здание, 8043 руб. – земельный участок. |
| Доходный подход | 74700 руб. – здание, 4732 руб. – земельный участок. |
| Итого рыночная стоимость объекта оценки | 345700 (Триста сорок пять тысяч семьсот) рублей, в том числе: - здание столовой общей площадью 222,5 м ² – 328300 рублей, - земельный участок площадью 350 м ² – 17400 рублей. |

3. Описание и анализ объекта оценки

Описание объекта составлено по данным бухгалтерии заказчика и на основании визуального осмотра, который производился 04 сентября 2023 года в присутствии представителя Заказчика. При осмотре производились замеры объекта и фотосъемка, фотографии в конце отчёта.

Оцениваемый объект находится в посёлке Зелёная Дубрава Рубцовского района, по улице Школьной 17, в центральной части посёлка. Посёлок Зелёная Дубрава основан в 1932 году, является административным центром муниципального образования «Сельское поселение Рубцовский сельсовет». В посёлке 12 улиц, население около 1 тысячи человек. Расстояние до Рубцовска 5 км. Подъездная дорога от Рубцовска имеет асфальтовое покрытие. Инфраструктура обычная для такого посёлка: есть школа, Дом культуры, медпункт, стадион, 2 продуктовых магазина, кафе. Крупные производственные объекты практически отсутствуют, после закрытия совхоза. Также почти нет асфальтового покрытия дорог внутри села, кроме центральной улицы.

Здание столовой для сельской школы построено в 1977 году из бруса, обшито рейкой снаружи и оштукатурено по дранке изнутри. Общая площадь столовой 222,5 м². Планировка имеет секционную систему, с залом для приёма пищи, кухней, мойкой и набором подсобных помещений. Входы в здание с юга, востока и запада. Площадь земельного участка, принадлежащего зданию столовой – 354,7 м², территория без ограждения.



Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Здание представляет собой прямоугольное строение с пристройкой в северо-восточном углу, из деревянных стен и деревянного перекрытия. С момента строительства (1977 год) в здании размещалась столовая для сельской школы. В настоящее время здание не используется полгода ввиду изношенного состояния. Весной 2023 года в здании потекла шиферная крыша в нескольких местах, сельсоветом было принято решение перенести столовую в другое место.

К югу от объекта оценки расположена проезжая часть улицы Школьной. С севера расположен сектор частной застройки одноэтажными жилыми домами. С востока и запада расположены два магазина с современной отделкой фасадов. В здании имеются инженерные коммуникации: централизованное водоснабжение, теплоснабжение от котельной, электроснабжение. Временно все коммуникации отключены. В настоящее время объект находится в слабом состоянии, требующем замены кровли, заделки технологических отверстий в стенах от вытяжной вентиляции, косметического ремонта внутренней и внешней отделки, замены оконных рам, замены входных дверей.

Подробно характеристики объекта представлены в таблице 3.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

| | |
|---|--|
| Адрес объекта | Рубцовский район, посёлок Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17 |
| Год постройки | 1977 год |
| Балансовая стоимость в бухгалтерии | |
| Кадастровый номер здания | №22:39:021904:1331 |
| Кадастровая стоимость здания | 822754 рублей |
| Количество этажей | Один, без подвала |
| Высота здания снаружи | 3,2 метра до верха перекрытия |
| Высота внутри помещений | 3,0 метра до низа перекрытия |
| Общая площадь | 222,5 м ² |
| Строительный объём объекта оценки | 712 м ³ |
| Фундамент под наружные стены | Монолитный бутобетон |
| Стены наружные | Из бруса, снаружи обшитого рейкой, изнутри оштукатуренного по дранке, толщина 30 см |
| Оконные заполнения | Одиночные деревянные рамы с металлическими решётками, вторые рамы отсутствуют, затянуты полиэтиленовой плёнкой. Необходима замена окон. |
| Двери входные | Двое дверей с востока, двое дверей с запада. Дощатые, перекошены, нужна замена. |
| Перекрытия | Дощатые щиты по деревянным балкам, есть прогибы перекрытия из-за намокания |
| Кровля | Шиферная по дощатой обрешётке, есть множественные протечки и прогиб стропил |
| Пол | В кухне - бетонная стяжка, в зале и комнатах - пол дощатый по лагам, покрыт листами ДВП. Продувывания отсутствуют, пол неровный. |
| Отопление | Централизованное от местной котельной, радиаторы из прямоугольных лонжеронов, временно отключено. |
| Вентиляция | Была принудительная, остались только проёмы в стенах, воздуховоды отсутствуют |
| Водопровод | Централизованный водопровод холодной воды, на входе счётчик. Временно отключён. |
| Канализация | В местный выгреб, нужна ревизия |
| Электроснабжение | 220 вольт, кабельный ввод воздушной линией |
| Сигнализация | Противопожарная есть, нужна ревизия |
| Отмостка | Полностью отсутствует. Имеется подливка цоколя стен бетоном с большими трещинами |
| Техническое состояние объекта оценки | Состояние слабое, требуется подготовка к эксплуатации в виде ремонта перекрытия и кровли, ревизии отопления и электропроводки, косметического ремонта отделки изнутри и снаружи, замена окон и дверей. |
| Туалет | На улице, из фанерных щитов |
| Земельный участок | S=350 м ² , УКЦЗУ=354,7 руб/м ² |
| Кадастровый номер земельного участка | 22:39:020602:221 |
| Категория земель | Земли населённых пунктов, для дошкольного и среднего общего образования |
| Ограждение земельного участка, покрытие | Отсутствует |
| Район посёлка | Центральная часть |
| Расстояние до районного центра | 5 км |

5.2.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Затратный подход $C1м. = (42,56 + (4000+20000)/350) \times 1,8 = 166,7$ руб/ м²

Сравнительный подход

Таблица 4

| № | Место расположения аналога, адрес | Дата оценки | Площадь земли, м ² | Назначение участка земли | Стоимость земли (рублей) | Стоимость 1 м ² (рублей) |
|----|---|-------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Село Романовка Рубцовского района, Беккера 24 | 01.04.2019 | 2750 | Школа | 55700 | 20,25 |
| 2 | Веселоярск Рубцовского района, ул. Кирова 1В | 17.06.2020 | 978 | Котельная | 18400 | 18,81 |
| 3 | С. Ракиты Рубцовского района, Рубцовская 45 | 01.08.2020 | 660 | Зерно-хранилище | 10500 | 15,90 |
| 4 | С. Ракиты Рубцовского района, Рубцовская 51Б | 01.08.2020 | 1200 | Зерносклад | 18000 | 15,00 |
| 5 | Веселоярск Рубцовского района, ул. Кирова 1и | 05.03.2021 | 1094 | Гараж | 22400 | 20,44 |
| 6 | Село Ракиты, ул. Рубцовская 8 | 29.01.2022 | 576 | Здание сельсовета | 10600 | 18,48 |
| 7 | Веселоярск Рубцовского района, ул. Садовая 1-б | 11.03.2022 | 700 | Админист. здание | 13700 | 19,53 |
| 8 | Веселоярск Рубцовского района, ул. Кирова 26 | 11.03.2022 | 330 | Админист. здание | 11300 | 34,22 |
| 9 | Веселоярск Рубцовского района, ул. Ленина 92 | 11.03.2022 | 1060 | Музыкальная школа | 19000 | 18,14 |
| 10 | Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 14 | 15.03.2023 | 1250 | Котельная | 20250 | 16,20 |
| 0 | Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17 | 04.09.2023 | 350 | Столовая | ? | 22,98 |

Доходный подход $Ст. = (1,42 / 10,5) \times 100\% = 13,52$ рублей за 1 м² земли.

Расчёт рыночной цены земельного участка

Таблица 8

| Показатели земельного участка | Площадь кв. м. | Затратный подход, кв. м. | Сравнительный подход | Доходный подход, кв. м. | Итоговая стоимость участка, руб. |
|---|----------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Стоимость 1 м ² по подходу | 1 | 166,7 | 22,98 | 13,52 | |
| Весовой коэфф-т влияния | 1 | 0,2 | 0,6 | 0,2 | |
| Вклад в стоимость 1 м ² | 1 | 33,34 | 13,79 | 2,70 | 49,83 |
| Участок в пос. Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17 | 350 | - | | | 17441 |
| Итого земельный участок, рублей, с округлением | | 58345 | 8043 | 4732 | 17400 |

5.2.2. Определение стоимости здания затратным подходом

$C_{в} = 18,9 \times 1,09 \times 712 \times 1,18 \times 1,06 \times 1,59 \times 1,04 \times 116,2 \times 1,20 = 4230300$ рублей.

$I_{о} = (1 - (1 - 0,794) \times (1 - 0,10) \times (1 - 0,55)) \times 100 = 91,66\%$

$C_{зат.} = 4230300 \times (1 - 0,9166) = 352900$ рублей.

5.3. Сравнительный подход

Таблица 11

| № № | Наименование объекта, район расположения, владелец | Год постро- -йки | Дата оценки, продажи | Физ. Износ % | Объём здания, куб. м. | Цена, тыс. руб. | Стои- мость 1 куб.м |
|--------|---|------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 1 | Школа в селе Романовка, сети, кирпич, плиты, хорошее сост., отчёт 19-31-2 от 01.04.2019 г. | 1961 | Апрель 2019 г оценка | 60,7 | 2292 | 1136 | 495,6 |
| 2 | Школа в селе Тишинка, сети, кирпич, плиты, хор. состояние, отчёт №19-46 от 16.07.2019 г. | 1978 | Июль 2019 г оценка | 53,7 | 2048 | 1445 | 705,5 |
| 3 | Здание с/сов. Новониколаевки, кирпич, плиты, сети, хор. сост. отчёт 21-25 от 22.04.21 | 1963 | Апрель 2021 г оценка | 54,4 | 1830 | 1850,0 | 1010,8 |
| 4 | Здание конторы в Ракитах, , кирпич, плиты, сети, хор. сост., отчёт №22-15 от 22.02.2022 г. | 1973 | Февраль 2022 г оценка | 59,6 | 1400 | 1348,0 | 962,9 |
| 5 | Здание сельсовета в Безрукавке, кирпич, плиты, сети, хор. сост., отчёт №22-16 от 28.02.2022 г | 1972 | Февраль 2022 г оценка | 54,7 | 1431 | 1884,1 | 1316,6 |
| 6 | Здание общежития в Зелёной Дубраве, дерево, сети, слаб. сост., отчёт 23-08 от 10.02.23 | 1959 | Февраль 2023 г оценка | 71,9 | 601 | 405,7 | 675,0 |
| 7 | Здание СДК в Половинкино, кирпич, плиты, сети, хор. сост. отчёт 23-28 от 25.07.2023 | 1988 | Июль 2023 г оценка | 50,8 | 5572 | 6350,7 | 1140 |
| 8 | Здание администрации в Ново-александровке, кирпич, ж/бетон, вода, отчёт №23-30 от 31.07.23 | 1990 | Июль 2023 г оценка | 46,1 | 1472 | 1741,9 | 1183,3 |
| О О | Здание столовой в Зелёной Дубраве, дерево, сети, слаб. сост., отчёт 23-29-3 от 04.09.23 | 1977 | Сентябрь 2023 г оценка | 79,4 | 712 | 367,6 | 516,3 |

5.4. Доходный подход

Таблица 17

| Наименование объекта оценки | Действитель- ный валовой доход | Чистые операцион- ные расходы | Чистый операцион- ный доход | Коэфф. капитализ- ации % | Стоимость объекта, рублей |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Здание столовой по ул. Школьной 17 в Зелёной Дубраве | 58870 | 41209 | 17661 | 23,64% | 74700 |
| Итого стоимость объекта по доходному подходу, руб. | | | | | 74700 |

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 17

| Наименование показателя | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Итоговая стоимость |
|--|------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| Итого по подходу, % | 28% | 60% | 12% | |
| Стоимость здания по подходу | 352900 | 367600 | 74700 | |
| Вклад подхода в цену здания | 98812 | 220560 | 8964 | 328336 |
| Стоимость здания с округлением | | | | 328300 |
| Земельный участок 350 м ² | | | | 17400 |
| Итоговая рыночная стоимость здания с земельным участком, р. | | | | 345700 |

При этом стоимость 1 м² здания составит $328300 / 222,5 = 1476$ рублей за 1 м². Полученный результат находится в нижней части рыночного интервала цен в Рубцовском районе. Это объясняется слабым состоянием объекта и его невыгодным расположением.

6. Окончательное заключение:

1. Рыночная стоимость нежилого здания столовой МБОУ «Зелёнодубравинская СОШ» общей площадью 222,5 м² по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17, по состоянию на 04 сентября 2023 года составляет:

328300 (Триста двадцать восемь тысяч триста) рублей.

2. Рыночная стоимость земельного участка площадью 350 м², кадастровый номер 22:39:020602:221 по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17, по состоянию на 04 сентября 2023 года составляет:

17400 (Семнадцать тысяч четыреста) рублей.

ИТОГО здание столовой с участком земли: $328300 + 17400 = 345700$ рублей.

Полученная оценка рыночной стоимости может служить отправной точкой для переговоров по продаже объекта, стартовой ценой на открытом конкурсе, аукционе. В соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности" и со «Стандартами оценки», данный расчёт действителен в течение шести месяцев с момента оценки.

Независимый оценщик

С.В. Сазыкин.
тел. 8-961-233-0106



Столовая по Школьной 17,
Вид с юго-востока



Столовая по Школьной 17,
Вид с юго-востока



Столовая по Школьной 17,
Вид с юго-запада



Столовая по Школьной 17,
Вид с юго-запада



Столовая по Школьной 17,
Вид с северо-востока



Столовая по Школьной 17,
Вид с северо-востока



Столовая по Школьной 17,
Вид с юга, прогиб крыши



Столовая по Школьной 17,
Трещины бетона в цоколе



Столовая по Школьной 17,
Протечки воды на потолке



Столовая по Школьной 17,
Результат протечек на полу



Столовая по Школьной 17,
Обеденный зал



Столовая по Школьной 17,
Радиаторы отопления



Столовая по Школьной 17,
Комната персонала



Столовая по Школьной 17,
Туалет на улице



Столовая по Школьной 17,
Мойка посуды



Столовая по Школьной 17,
Комната администратора



Столовая по Школьной 17,
Состояние потолка



Столовая по Школьной 17,
Вид с запада