

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 23-29-5

об оценке рыночной стоимости

помещения фельдшерско-акушерского пункта,

расположенного по адресу: Алтайский край,

Рубцовский район, с. Тишинка, ул. Московская 4, пом. 1

Заказчик – комитет администрации Рубцовского района
Алтайского края по управлению имуществом

Рубцовск, 2023 г.

Выписка из отчёта № 23-29-5

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

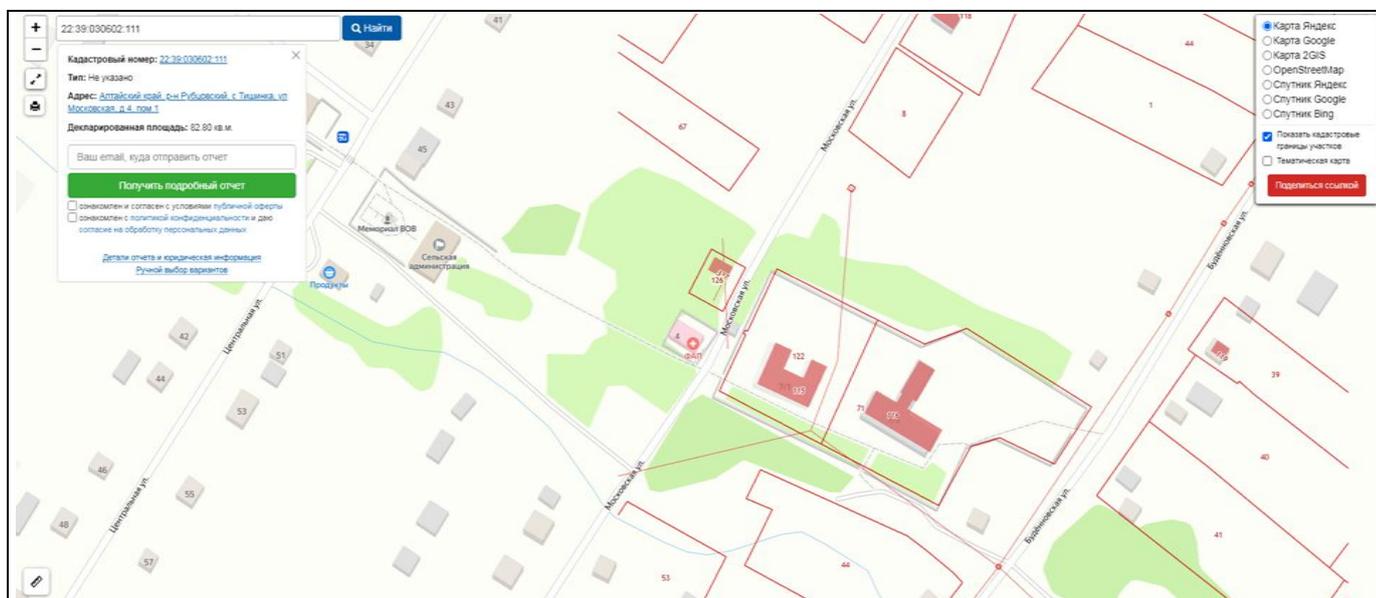
Основание оценки	Договор № 23-29 от 04 сентября 2023 года на оценочные услуги
Основание заключения договора	Членство Сазыкина С. В. в саморегулируемой организации «НКСО» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3, регистрационный №01500).
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение ФАП общей площадью 82,8 м ² , кадастровый №22:39:030602:111
Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, село Тишанка, улица Московская дом 4 помещение 1.
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	05 сентября 2023 года
Срок оценки	05-07 сентября 2023 года
Составление отчёта	07 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	226600 руб.
Сравнительный подход	152600 руб.
Доходный подход	45060 руб.
Итого рыночная стоимость объекта оценки	164000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) 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 фотосъёмка, фотографии в конце отчёта.

Оцениваемый объект находится в селе Тишинка Рубцовского района. Село основано в 1918 году, является административным центром муниципального образования «Сельское поселение Тишинский сельсовет». В селе 8 улиц и переулков, население менее 450 человек, расстояние до Рубцовска около 40 км. Предполагаемые покупатели – из числа жителей села.

Здание фельдшерско-акушерского пункта построено ориентировочно в 1977 году из бруса, обшито рейкой снаружи и оштукатурено по дранке изнутри. Кровля шиферная, есть следы протечек. Перекрытия деревянные, оштукатурены снизу по дранке. Рамы окон деревянные, решётки на окнах отсутствуют. Пол дощатый по лагам, покрыт линолеумом. Двери филёнчатые, деревянные. Помещение оборудовано печным отоплением с разводкой труб 76 мм, под окнами регистры 100x100 мм. Общая площадь помещения ФАП 82,8 м². Планировка имеет секционную систему, с коридором для посетителей, смотровой комнатой, комнатами медицинского обслуживания и набором подсобных и бытовых помещений. Вход в здание один, с востока. Площадь земельного участка, принадлежащего помещению ФАП документально не установлена, территория ФАП имеет частичное ограждение из штакетника с южной и восточной стороны.



Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте

С момента строительства и до настоящего времени в здании размещалась фельдшерско-акушерская служба села. В настоящее время помещение не используется ввиду изношенного состояния. Весной 2023 года в здании потекла шиферная крыша в нескольких местах, сельсоветом было принято решение перенести ФАП в другое место.

К востоку от объекта оценки расположена проезжая часть улицы Московской, покрытие щебёночное. С севера расположен сектор частной застройки одноэтажными жилыми домами. С востока расположены школа и клуб. С запада – здание сельсовета. Территория вокруг ФАП густо заросла деревьями и кустарником. В помещении ФАП имеются инженерные коммуникации: централизованное водоснабжение, печное отопление, электроснабжение, местный выгреб. Временно все коммуникации отключены. В настоящее время объект находится в условно работоспособном состоянии, требующем ремонта кровли, косметического ремонта внутренней отделки, устройства отмостки.

Подробно характеристики объекта представлены в таблице 3.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Рубцовский район, село Тишинка, улица Московская 4, пом. 1
Год постройки	Ориентировочно 1977 год
Балансовая стоимость в бухгалтерии	
Кадастровый номер здания	№22:39:021904:1331
Кадастровая стоимость объекта	171755 рублей
Количество этажей	Один, без подвала
Высота здания снаружи	2,65 метра до верха перекрытия
Высота внутри помещений	2,35 метра до низа перекрытия
Общая площадь	82,8 м ²
Строительный объём объекта оценки	10,66x9,08x2,65=257 м ³
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Стены наружные	Из бруса, снаружи обшитого рейкой, изнутри оштукатуренного по дранке, толщина 30 см
Оконные заполнения	Двойные деревянные рамы, решётки отсутствуют, всего 9 окон
Двери входные	Одни двери с востока, с тамбуром. Двери деревянные, обшиты рейкой.
Перекрытия	Дощатые щиты по деревянным балкам, с утеплителем из шлака, есть протечки
Кровля	Шиферная по дощатой обрешётке, есть отдельные протечки
Пол	пол дощатый по лагам, покрыт линолеумом
Отопление	От местной печи с разводкой труб, радиаторы из прямоугольных лонжеронов.
Вентиляция	Естественная, через проёмы в окнах
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, нужна ревизия
Отмостка	Полностью отсутствует
Техническое состояние объекта оценки	Состояние условно работоспособное, требуется подготовка к эксплуатации в виде ремонта кровли, косметического ремонта отделки изнутри, устройства отмостки.
Земельный участок	Не выделен
Ограждение территории	С юга и востока ограждение из штакетника
Кольцевой проезд вокруг здания	Отсутствует
Район села	Центральная часть
Расстояние до районного центра	40 км

5.2.2. Определение стоимости объекта затратным подходом

$S_{в} = 20,5 \times 1,09 \times 257 \times 1,18 \times 1,06 \times 1,59 \times 1,04 \times 116,2 \times 1,20 = 1656200$ рублей.

Определение общего износа

$I_{о} = (1 - (1 - 0,62) \times (1 - 0,10) \times (1 - 0,60)) \times 100 = 86,32\%$

$S_{зат.} = 1656200 \times (1 - 0,8632) = 226600$ рублей.

5.3. Сравнительный подход

Таблица 11

№ №	Наименование объекта, район расположения, владелец	Год постройки	Дата оценки, продажи	Физ. Износ %	Объём здания, куб. м.	Цена, тыс. руб.	Стоимость 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
9	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	328,3	461,0
О О	Помещение ФАП в Тишинке, дерево, сети, среднее состояние, отчёт 23-29-5 от 05.09.23	1977	Сентябрь 2023 г оценка	62,0	257	152,6	593,7

5.4. Доходный подход

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Полезная площадь, кв.м.	Ставка аренды в месяц	Потенциальн валовой доход в год	Коэффициент загрузки	Действит. валовой доход
Помещение ФАП по ул. Московской 4/1 в Тишинке	82,8	18,6	18480	0,92	17002

Расчёт стоимости объекта методом прямой капитализации

Таблица 17

Наименование объекта оценки	Действительный валовой доход	Чистые операционные расходы	Чистый операционный доход	Коэфф. капитализации %	Стоимость объекта, рублей
Помещение ФАП по ул. Московской 4/1 в Тишинке	17002	6801	10201	22,64%	45060

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 17

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
Итого по подходу, %	30%	60%	10%	
Стоимость объекта по подходу	226600	152600	45060	
Вклад подхода в цену объекта	67980	91560	4506	164046
Итого рыночная стоимость объекта с округлением				164000

При этом стоимость 1 м² помещения составит $164000 / 82,8 = 1981$ рублей за 1 м². Полученный результат находится в средней части рыночного интервала цен в Рубцовском районе. Это объясняется средним состоянием объекта при его не очень невыгодном расположении.

6. Окончательное заключение:

Рыночная стоимость нежилого помещения фельдшерско-акушерского пункта общей площадью 82,8 м² по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Тишинка, улица Московская дом 4 пом. 1, по состоянию на 05 сентября 2023 года составляет:

164000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) 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



Помещение ФАП в Тишинке,
Вид с юго-запада



Помещение ФАП в Тишинке,
Вид с юго-запада



Помещение ФАП в Тишинке,
Вид с востока



Помещение ФАП в Тишинке,
Вид с северо-востока



Помещение ФАП в Тишинке,
Входной коридор



Помещение ФАП в Тишинке,
Протечка крыши в коридоре



Помещение ФАП в Тишинке,
Бытовое помещение №6



Помещение ФАП в Тишинке,
Медицинский кабинет №3



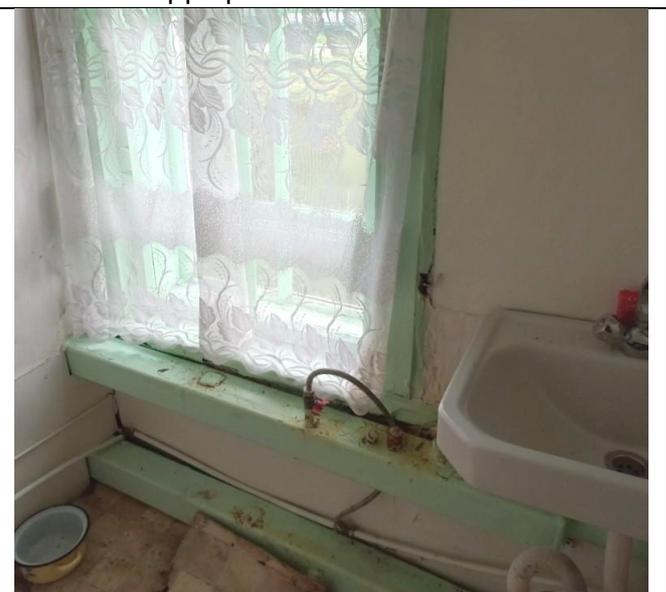
Помещение ФАП в Тишинке,
Медицинский кабинет №3



Помещение ФАП в Тишинке,
Медицинский кабинет №4



Помещение ФАП в Тишинке,
Система отопления



Помещение ФАП в Тишинке,
Система водоснабжения