

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 25-28-3

об оценке рыночной стоимости

нежилого помещения общей площадью 21 м²

по адресу: Алтайский край, Рубцовский район,

посёлок Калиновка, ул. Береговая 1 пом. 1

Заказчик – комитет администрации Рубцовского района
Алтайского края по управлению имуществом

Рубцовск, 2025 г.

Выписка из отчёта № 25-28-3

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

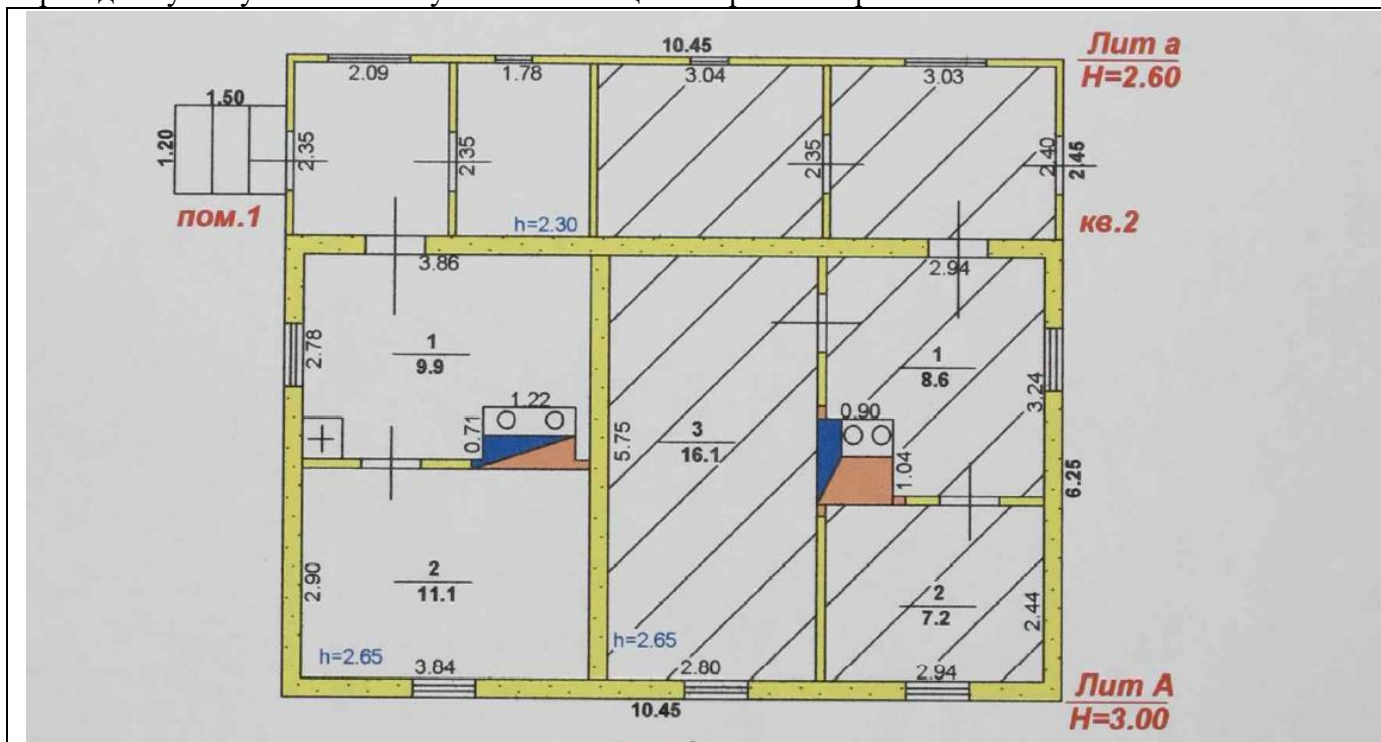
Таблица 1

Основание оценки	Договор № 25-28 от 04 августа 2025 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 общей площадью 21 м ² кад. №22:39:040301:38 (бывший ФАП).
Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Калиновка, улица Береговая 1, пом. 1
Вид собственности	Муниципальная собственность Рубцовского района Алтайского края
Заказчик оценки	Комитет администрации Рубцовского района по управлению имуществом.
Реквизиты заказчика	Алтайский край, г. Рубцовск, улица К. Маркса 182, тел 4-41-02, 4-16-10, ИНН 2209032907, расчётный счёт 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	11 августа 2025 года
Срок оценки	11-12 августа 2025 года
Составление отчёта	12 августа 2025 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. 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. ИНН 220900889341. Квалификационный аттестат по оценке недвижимости №021673-1 от 18 июня 2021 г.
Сведения о страховке и членстве оценщика в СРО (копии прилагаются)	<p>Полис страхования №252805-035-000007 выдан ПАО «САК «Энергогарант», Западно-сибирский филиал, (г. Москва, Садовническая набережная д. 23) 24.02.25 г. на срок до 26.02.26 г.</p> <p>Член Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3), регистрационный №01500 присвоен 20 марта 2008 года.</p> <p>Поставлен на учёт в качестве частнопрактикующего оценщика 20.07.2020 года в МИФНС №12 по Алтайскому краю.</p>
Стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-5, ФСО-6, ФСО-7, утверждённые приказом МЭР РФ от 14.04.22 №200.
	Результаты оценки, полученные разными подходами:
Затратный подход	95900 руб.
Сравнительный подход	97900 руб.
Доходный подход	18800 руб.
Итого рыночная стоимость объекта	91000 (Девяносто одна тысяча) рублей с НДС.

3. Описание и анализ объекта оценки

Оцениваемый объект находится в посёлке Калиновка Рубцовского района, в северо-восточной части посёлка. Посёлок Калиновка расположен в 5 км к востоку от Рубцовска, входит в состав сельского поселения «Новосклюихинский сельсовет». Население в посёлке чуть менее 250 человек. Демографическая ситуация ухудшается. В посёлке 3 улицы и несколько переулков. Инфраструктура стандартная для такого посёлка: есть медпункт, магазин, сельский клуб, котельная. Все объекты закрыты кроме магазина. Цены на жильё, как и во всём районе, упали до уровня докризисного 2013 года. Подъездная дорога от Рубцовска до посёлка Калиновка имеет асфальтовое покрытие, в посёлке асфальта нет.

Из инженерных коммуникаций на участке есть воздушная линия электропередач 220 В. Твёрдое покрытие на улице Береговая в данном районе отсутствует. Ограждение и кольцевой проезд отсутствуют. К востоку от объекта оценки протекает река Склоуха.



План помещения 1 по ул. Береговой 1 из выписки из ЕГРН



Расположение объекта оценки на спутниковой карте

К северу от объекта оценки расположены сельскохозяйственные земли за пределами границы посёлка. С юга и запада расположены индивидуальные жилые дома.

Здание представляет собой одноэтажное строение на 2 хозяина. Стены и перекрытия деревянные, толщина стен 30 мм. С севера пристроен дощатый тамбур. Вход в оцениваемое помещение №1 с запада. С момента строительства в помещении №1 размещалась медицинская служба. В настоящее время помещение не используется уже несколько лет. Заказчиком принято решение о продаже объекта на рыночных условиях.

В здании имеется электроснабжение, печное отопление. В настоящее время объект находится в условно работоспособном состоянии, требующем полного ремонта внутренней отделки, устройства отмостки, ревизии электричества и теплоснабжения, ремонта кровли.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, пос. Калиновка, ул. Береговая 1 пом. 1
Год постройки	Ориентировочно 1971 год
Кадастровая стоимость помещения	153099 руб.
Кадастровый номер помещения	№22:39:040301:38
Количество этажей	Один, есть чердак
Высота здания снаружи	в среднем 2,9 метра
Высота внутри помещений	В среднем 2,65 метра
Общая площадь помещения	21,0 м ²
Размер по наружному обмеру	4,26x6,26=26,7 м ²
Строительный объём объекта оценки	77 м ³
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Стены наружные	Из брёвен, толщиной 30 см
Оконные заполнения	Деревянные рамы с двойным остеклением
Двери	Входные деревянные, внутренние отсутствуют
Перекрытия	дощатые перекрытия, оштукатурены по дранке снизу, штукатурка местами отпала
Кровля	Шиферная по дощатой обрешётке, четырёхскатная, есть следы протечки воды
Пол	Дощатый, покрыт линолеумом по ДВП
Отопление	От кирпичной печи на твёрдом топливе
Вентиляция	Естественная, через проёмы
Водопровод, канализация	Отсутствует
Электроснабжение	Временно отключено
Отмостка	Отсутствует
Техническое состояние объекта оценки	Состояние слабое, требуется ремонт отделки, отопления, электроснабжения, ремонт кровли
Район посёлка	Северо-восточная часть, жилая зона
Расстояние до районного центра	5 км

5.2. Затратный подход

$$C_b = 26,6 \times 1,09 \times 77 \times 1,18 \times 1,06 \times 1,59 \times 1,04 \times 125,7 \times 1,20 = 696500.$$

$$И_o = (1 - (1 - 0,739) \times (1 - 0,058) \times (1 - 0,44)) \times 100 = 86,23\%$$

$$C_{зат.} = 696500 \times (1 - 0,8623) = 95900 \text{ рублей.}$$

5.3. Сравнительный подход

Характеристики объектов – аналогов для объекта оценки

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	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
2	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
3	Магазин в Куйбышево, кирпич, ж/бетон, отопление, без воды, хор. сост. Отчёт 24-05 от 2.2.24.	1986	Февраль 2024 г оценка	54,3	193	271,2	1405
4	Здание администрации в Веселоярске, кирпич, ж/бетон, сети, хор. сост. Отчёт 24-26 от 26.7.24	1986	Июль 2024 г оценка	46,1	1544	2641,7	1711
5	Здание администрации в Зелёной Дубраве, кирпич, ж/бетон, сети, хор. сост. Отчет 24-39 от 08.11.24	1974	Ноябрь 2024 г оценка	46,1	1937	3523,5	1819
6	Здание администрации в селе Новоалександровка, кирпич, ж/б, вода. Отчёт 24-43 от 18.11.24	1990	Ноябрь 2024 г оценка	47,8	1472	2104	1429
7	Здание ФАП в Приозёрном, кирпич, дерево, вода, слабое сост. Отчёт 25-7-3 от 12.02.2025.	1980	Февраль 2025 г оценка	59,8	162	279,4	1725
8	Помещение ФАП в Тишинке, дерево, сети, среднее состояние, отчёт 25-12-2 от 01.04.2025 г.	1977	Апрель 2025 г оценка	62,0	257	179	2162
9	СДК в селе Бобково, кирпич, плиты, сети. Отчёт 25-21 от 02.06.2025	1974	Июнь 2025 г оценка	53,7	10885	17485	1606
О О	ФАП в пос. Калиновка, Береговая 1 пом. 1, дерево, без сетей, слабое состояние	1971	Август 2025 г оценка	73,9	77	97,9	1272

5.4. Доходный подход

Расчёт действительного валового дохода на 1 м²

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Полезная площадь, кв.м.	Ставка аренды в месяц	Потенциальн валовой доход в год	Коэффи- циент загрузки	Действит. валовой доход
ФАП в Калиновке, улица Береговая 1/1	21	68	17136	0,75	12850

Расчёт стоимости объекта методом прямой капитализации

Таблица 17

Наименование объекта оценки	Действитель- ный валовой доход	Чистые операцион- ные расходы	Чистый операцион- ный доход	Коэфф. капитализ ации %	Стоимость объекта, рублей
ФАП в п. Калиновка, ул. Береговая 1 пом. 1	12850	7710	5140	27,3%	18800

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 18

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
Итого по подходу, %	30%	62%	8%	
Стоимость помещения по подходу	95900	97900	18800	
Вклад подхода в стоимость помещения	28770	60698	1504	90972
Стоимость помещения с округлением				91000

При этом стоимость 1 м² помещения составит $91000 / 21,0 = 4333$ рублей за 1 м². Полученный результат находится в нижней части рыночного интервала цен в Рубцовском районе. Это объясняется слабым состоянием объекта при его невыгодном расположении.

6. Окончательное заключение:

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 21,0 м² по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Калиновка, улица Береговая 1, пом. 1, по состоянию на 11 августа 2025 года равна:

91000 (Девяносто одна тысяча) рублей с НДС.

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.

Частнопрактикующий оценщик

С.В. Сазыкин.
тел. 8-961-233-0106



Помещение 1 по ул. Береговой 1 в Калиновке,
Вид с запада



Помещение 1 по ул. Береговой 1 в Калиновке,
Вид изнутри



Помещение 1 по ул. Береговой 1 в Калиновке,
Вид с запада



Помещение 1 по ул. Береговой 1 в Калиновке,
Вид с юго-запада