

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 26-14

об оценке рыночной стоимости

здания ФАП общей площадью 59,9 м² с земельным
участком площадью 385 м² по адресу: Алтайский край,
Рубцовский район, с. Бобково, ул. Зелёная д. 5

Заказчик оценки – комитет администрации Рубцовского района
Алтайского края по управлению имуществом

Г. Рубцовск, 2026 г.

Выписка из отчёта № 26-14

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

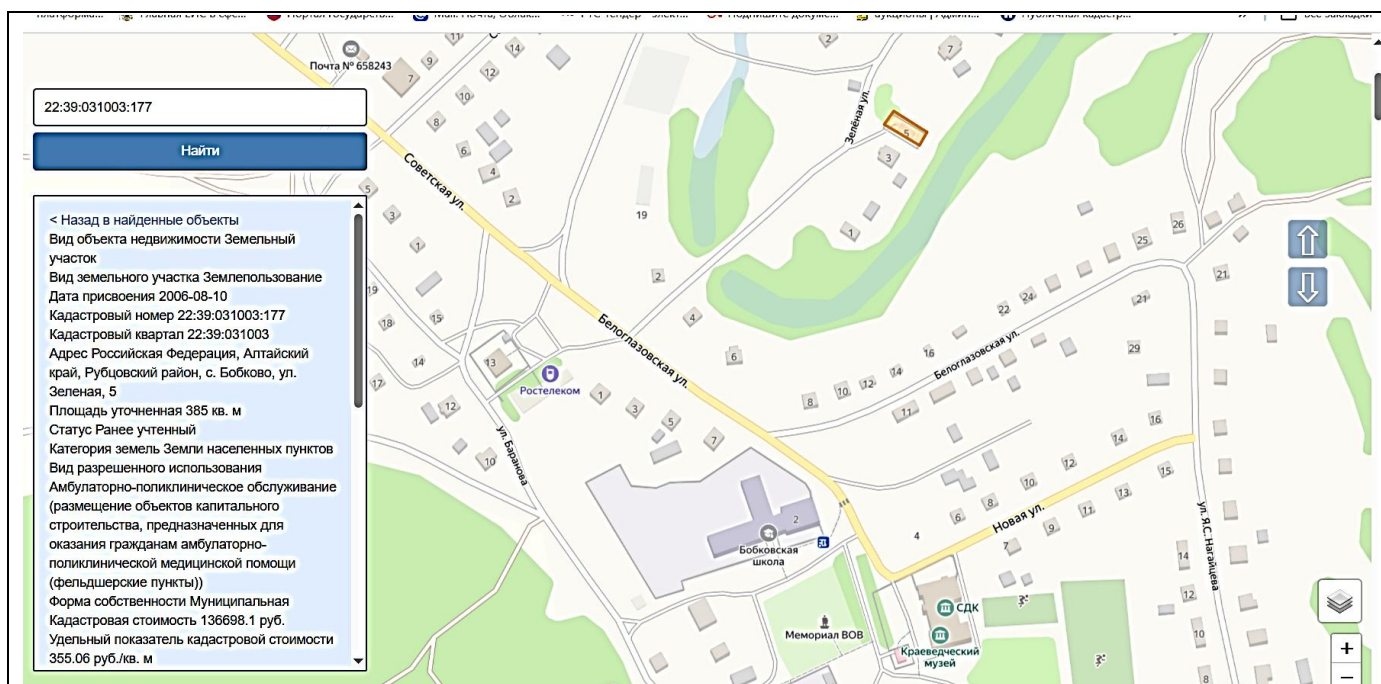
Таблица 1

Основание оценки	Договор № 26-14 от 09 февраля 2026 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 ФАП общей площадью 59,9 м ² , кадастровый №22:39:031003:218 с земельным участком площадью 385 м ² , кадастровый №22:39:031003:177.
Адрес объекта оценки	Алтайский край, Рубцовский район, с. Бобково, ул. Зелёная д. 5
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
Обременения	Не выявлены
Дата оценки	09 февраля 2026 года
Срок оценки	09-10 февраля 2026 года
Составление отчёта	10 февраля 2026 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 №519259 выдан 14.03.2005 года УВД г. Рубцовска Алтайского края. Тел. 8-961-233-01-06.
Сведения об оценочном образовании оценщика, стаже оценочной деятельности, ИНН.	Диплом о профессиональной переподготовке специалистов в сфере оценочной деятельности, серии ПП №551932, выдан 04.07.2003 года Алтайским государственным университетом. Стаж оценочной деятельности с 2003 года. ИНН 220900889341. Квалификационный аттестат по оценке недвижимости №038569-1 от 13 июня 2024 г.
Сведения о страховке и членстве оценщика в СРО (копии прилагаются)	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. 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 апреля 2022 года №200, а также ФСО-7, утверждён приказом МЭР РФ от 25.09.2014 № 611.
	Результаты оценки, полученные разными подходами:
Затратный подход	315800 рублей здание, для земли не применялся
Сравнительный подход	255670 рублей здание, 7142 рублей – земельный участок
Доходный подход	73100 рублей здание, 7084 рублей – земельный участок
Итого рыночная стоимость объекта:	260000 (Двести шестьдесят тысяч) рублей, в том числе: здание – 253000 рублей, земельный участок – 7000 рублей.

3. Описание и анализ объекта оценки

Село Бобково основано в 1749 году, расположено в 23 километрах от районного центра, имеет 14 улиц и переулков, население около 1 тысячи человек, входит в состав Бобковского сельсовета. Инфраструктура стандартная для такого села. На территории сельсовета находятся: КФХ "Чайка", КФХ Соловьев Д.С., МБОУ Бобковская СОШ, Бобковский сельский Дом культуры, Бобковский, Катковский, Калининский ФАПы, 5 магазинов, принадлежащих частным предпринимателям в с. Бобково и с. Катково, 1 библиотека, 1 почтовое отделение связи, памятник погибшим в годы Великой Отечественной войны. Производственные объекты расположены, в основном, в черте села. Демографическая ситуация стабильная. Цены на жильё, как и во всём районе, упали до уровня докризисного 2013 года. Подъездная дорога от Рубцовска до села Бобково имеет асфальтовое покрытие.

Здание ФАП расположено в секторе частной застройки в центральной части села. К западу от объекта оценки расположена проезжая часть улицы Зелёной, покрытие асфальтовое. Территория вокруг ФАП заросла кустарником. Здание ФАП построено в 1967 году из бруса. Общая площадь здания 59,9 м². Планировка включает в себя четыре комнаты, соединённые общим коридором, одна из которых - подсобное помещение с котельной. Вход в здание с запада, запасной выход с востока. Кровля из профлиста, протечек нет. Перекрытия дощатые по деревянным балкам. Рамы окон деревянные, решётки на окнах отсутствуют. Пол дощатый по лагам, покрыт линолеумом. Двери внутри деревянные, входные обшиты железом. Помещение было оборудовано печным отоплением с разводкой труб, но на момент осмотра отсутствует насос, запорная арматура, нужна полная ревизия. Площадь земельного участка, принадлежащего зданию, равна 385 м². Территория ФАП имеет ограждение из штакетника, кольцевого проезда нет. На территории ФАП находится также склад угля и дров из шлакоблоков, размером 2,5х5 метров.



Расположение объекта на публичной кадастровой карте Бобково

С момента строительства в здании размещался фельдшерско-акушерский пункт, но уже несколько лет здание стоит без эксплуатации. В здании раньше было, но сейчас отключено централизованное водоснабжение. Канализация в местный выгреб. Временно отключено электроснабжение, которое нуждается в ревизии. В настоящее время объект находится в неработоспособном состоянии, требующем ремонта внутренней отделки, ремонта пола, окон, системы отопления, отмостки.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Рубцовский район, с. Бобково, ул. Зелёная д. 5
Год постройки	1967 год
Кадастровый номер здания	№22:39:031003:218
Кадастровая стоимость объекта	153605 рублей на 06.02.2026 г.
Количество этажей	Один, без подвала и без чердака
Высота здания снаружи с цоколем	3,4 метра до верха перекрытия
Высота внутри здания	3,0 метра до низа перекрытия
Общая площадь здания	59,9 м ²
Застроенная площадь здания	6,6x11,5 = 75,9 м ²
Строительный объём здания	75,9x3,3=250 м ³
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Стены наружные	Рубленые из бруса, толщина 0,3 м, снаружи обшиты рейкой, изнутри оштукатурены
Отделка помещений	Стены и потолок окрашены масляной краской по штукатурке, частичное отслоение. Пол покрыт линолеумом по доскам.
Оконные заполнения	Двойные деревянные рамы, нужен ремонт
Дверные заполнения	Входные деревянные двери с запада и востока, с тамбуром. Внутри дощатые двери.
Перекрытия	Дощатые по деревянным балкам, с утеплителем из шлака, есть следы старых протечек
Кровля	Шиферная 4-скатная, по дощатой обрешётке
Пол	дощатый по лагам, местами доски шатаются
Отопление	От местной печи с разводкой труб, насос и запорная арматура отсутствуют (сняты)
Вентиляция	Естественная, через проёмы в окнах и двери
Водопровод холодной воды	От поселковой сети, временно отключен
Канализация	В местный выгреб, нужна ревизия
Туалет внутри здания	Отсутствует
Электроснабжение	220 вольт, кабельный ввод воздушной линией, временно отключено, нужна ревизия и ремонт
Охранно-пожарная сигнализация, связь	Отсутствует
Отмостка	Отсутствует
Ограждение территории	Имеется из штакетника, нужен ремонт
Техническое состояние объекта оценки	Состояние неработоспособное, требуется подготовка к эксплуатации в виде ремонта отделки изнутри, ремонта пола, остекления окон, устройства отопления, устройства отмостки, замены туалета.
Земельный участок	Площадь 385 м ² , УКЦЗУ = 355,06 руб/м ² , Кадастровый №22:39:031003:177
Район села	Центральная часть, сектор жилой застройки
Расстояние до районного центра	23 км
Дополнительные строения на участке	Склад дров и угля 2,5x5 м, из шлакоблоков

5.2.1. Определение стоимости земельного участка

Таблица 4

№	Место расположения аналога, адрес	Дата оценки	Площадь земли, м ²	Назначение участка земли	Стоимость земли (рублей)	Стоимость 1 м ² (рублей)
1	Веселоярск, в 450 м от ул. Молодёжной 1в	14.11.2023	16828	Стоянка техники	330524	20,3
2	Веселоярск, в 150 м от ул. Садовой 1	14.12.2023	25800	Пром. База	534060	20,7
3	Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 31	18.01.2024	1250	Котельная	16000	12,8
4	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс №2	05.03.2024	144	Гаражный бокс	4000	27,8
5	В 110 м от п. Куйбышево Рубцовского района	18.11.2024	3075	Картофелехранилище	89800	29,2
6	В 130 м от п. Куйбышево Рубцовского района	27.01.2025	4590	Картофелехранилище	138000	30,2
7	В 148 м от п. Куйбышево Рубцовского района	24.03.2025	2005	Склад зерновой	66000	32,9
8	Веселоярск, 120 м на с/з от ул. Куйбышева 31	22.05.2025	1800	Водонапорная башня	30000	16,6
9	Половинкино, ул. Советская 89	01.07.2025	914	Магазин	17000	18,6
10	Пос. 6 Конгресса, ул. Степная 10а	18.08.2025	391	ФАП	4300	11,0
00	Бобково, ул. Зелёная 5	09.02.2026	385	ФАП		18,55

Доходный подход при определении стоимости земли

Данные об аналогах для расчёта арендной ставки для объекта оценки

Таблица 7

№	Место расположения аналога, арендатор	Площадь земли, м ²	Договор или отчёт об оценке	Плата за 1 м ² в год, рублей	Поправка на разницу объёма	Поправка на место	Поправка на дату оценки	Плата за 1 м ² в год, рублей
1	Веселоярск, в 450 м от Молодёжной 1в	16828	Отчёт №23-45-3 от 14.11.2023	1,93	1,24	0,81	1,09	2,11
2	Веселоярск, 75 м от Молодёжной 1а	15055	Отчёт №25-12-3 от 07.04.2025	2,63	1,24	0,81	1,03	2,72
3	Безрукавка, 220 м от ул. Северной 1	5000	Отчёт №25-21-2 от 04.06.2025	3,7	1,24	0,64	1,02	3,00
4	Село Вишнёвка, 200 м на север от ул. Луговой 2	13200	Отчёт №25-21-3 от 23.06.2025	1,36	1,24	1,24	1,02	2,13
5	Новониколаевка, 100 м от Зелёной 5	8261	Отчёт №25-26-2 от 01.07.2025	1,68	1,24	0,94	1,02	2,00

6	Половинкино, ул. Советская 89	914	Отчёт №25- 25 от 01.07.2025	2,26	1,24	0,74	1,02	2,12
7	Посёлок Новороссийский	7994	Отчёт №25- 28-2 от 05.08.2025	1,8	1,24	1,28	1,02	2,91
8	Село Вишнёвка, в 300 м от дома по ул. Луговой 2	4390	Отчёт №25- 38-1 от 08.12.2025	2,12	1,24	1,24	1,01	3,29
О О	Село Бобково, ул. Зелёная 5	385	Отчёт №26- 14 от 09.02.2026	?				2,54

Ст. = (2,54 / 13,8)х100% = **18,4** рублей за 1 м² земли.

Расчёт рыночной цены земельного участка

Таблица 8

Показатели земельного участка	Площадь кв. м.	Затратный подход, кв. м.	Сравни- тельный подход	Доходный подход, кв. м.	Итоговая стоимость участка, р.
Стоимость 1 м ² по подходу	1	-	18,55	18,4	
Весовой коэфф-т влияния	1	-	0,5	0,5	
Вклад в стоимость 1 м ²	1	-	9,3	9,2	18,5
Участок в Бобково, Зелёная 5	385	-			<i>7113</i>
Итого земля, с округлением			<i>7142</i>	<i>7084</i>	7000

5.2.2. Определение стоимости здания затратным подходом

Восстановительная стоимость нового здания ФАП в современных ценах составит:

$S_{в} = 21,07 \times 1,09 \times 276 \times 1,21 \times 1,06 \times 1,65 \times 1,04 \times 136,7 \times 1,22 \times 0,943 = 2194000$ рублей.

Восстановительная стоимость сарая для дров составит:

$S_{в} = 16 \times 1,06 \times 12,5 \times 1,21 \times 1,06 \times 1,65 \times 1,04 \times 136,7 \times 1,22 = 77800$ рублей.

$I_{о} = (1 - (1 - 0,675) \times (1 - 0,05) \times (1 - 0,55)) \times 100 = 86,1\%$

$S_{зат.} = 2194000 \times (1 - 0,861) = 305000$ рублей для здания ФАП.

$S_{зат.} = 77800 \times (1 - 0,861) = 10800$ рублей для склада дров (3,5% от здания).

5.3. Сравнительный подход

Характеристики объектов – аналогов для объекта оценки

Таблица 13

№ №	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 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
2	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
3	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	279,5	1725
4	СДК в селе Бобково, кирпич, плиты, сети. Отчёт 25-21 от 02.06.2025	1974	Июнь 2025 г оценка	53,7	10885	17482	1606
5	Здание ФАП в селе Самарка, кирпич, плиты, сети. Отчёт 25-35 от 06.11.2025	1965	Ноябрь 2025 г оценка	63,9	409,5	554,1	1353
6	Здание ФАП в Новороссийском, ш/блоки, дерево, сети. Отчёт 26-04 от 22.01.2026	1965	Январь 2026 г оценка	64,4	482	453,9	942
7	Здание ФАП в З. Дубраве, кирпич, плиты, сети. Отчёт 26-09-2 от 30.01.2026	1954	Январь 2026 г оценка	58,1	751	1223,6	1629
8	Здание сельсовета в З. Дубраве, кирпич, плиты, сети. Отчёт 26-09-1 от 30.01.2026	1974	Январь 2026 г оценка	46,1	1937	3720,2	1921
О О	Здание ФАП в Бобково, дерево, своё отопление, отчёт 26-14 от 09.02.2026	1967	Февраль 2026 г, оценка	67,5	250	?	988
	Стоимость объекта сравнительным подходом, руб.						247024
	С учётом склада дров К=1,035						255670

5.4. Доходный подход

Характеристики объектов – аналогов и расчёт аренды

Таблица 15

Наименование аналога	Адрес объекта	Площадь, м ²	Характеристики объекта	Аренда 1 м ²	Попр. на место	Попр. на условия	Поправка на дату	Арен-дас поправкой
Магазин	Куйбышево, Центральная 4А, (от. 24-05)	39,8	Кирпич, без воды, отопление, хорошее состояние	76	0,65	0,9	1,08	48,0
Административное здание	Веселоярск, Центральный 1, (отч. 24-26)	375,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	88	0,81	0,9	1,06	68,0
Здание централ. конторы	Безрукавка, Центральная 11, (отч. 24-36)	417,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	150	0,64	0,9	1,05	90,7
Помещение в админис.	Новоалександровка, Центральная 9, отч. 24-43	354,4	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	78	0,89	0,9	1,04	65,0

Помещение ФАП	Приозёрный, Школьная 4, отч. 25-07-3	39,5	Кирпич, вода, печь отопления, среднее состояние	115	0,65	0,9	1,04	70,0
Помещение ФАП	Тишинка, Московская 4/1 (отч. 25-12-2)	82,8	Дерево, вода, печь отопления, среднее состояние	50	1,28	1	1,03	65,9
Помещение СДК	Бобково, ул. Новая 5, отч. 25-21 от 2.6.25	1624	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	85	1	0,9	1,02	78,0
Помещение ФАП	Самарка, Кирова 28/2, отч. 25-35	101,8	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	81	0,85	0,9	1,01	62,6
Помещение ФАП и связи	Новороссийский, Центральный 2, отч. 26-04-2	122,8	Ш/блоки, вода, отопление, среднее состояние	60	1,28	0,9	1,00	69,1
Административное здание	Зел. Дубрава, Школьная 19, (отч. 26-09-1)	514,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	100	0,81	0,9	1,00	72,9
Здание ФАП	Зел. Дубрава, Топольная 3, (отч. 26-09-2)	186,9	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	95	0,81	0,9	1,00	69,3
Здание ФАП	Бобково, ул. Зелёная 5 (отч. 26-14)	59,9	Дерево, вода, печь отопления, среднее состояние	?	1	1	1	69,0

Расчёт стоимости объекта методом прямой капитализации

Таблица 18

Наименование объекта оценки	Действительный валовой доход	Чистые операционные расходы	Чистый операционный доход	Коэфф. капитализации %	Стоимость объекта, рублей
Здание ФАП по Зелёной 5	45629	27377	18252	27,08	67400
Склад дров по Зелёной 5	3864	2318	1546	27,08	5700
ИТОГО:	49493				73100

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 19

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
Итого по подходу, %	32%	56%	12%	
Стоимость объекта по подходу	315800	255670	73100	
Вклад подхода в цену объекта	101056	143175,2	8772	<i>253003</i>
Рыночная стоимость здания ФАП с округлением, рублей.				253000
Земельный участок S = 385 м ²				7000
Итого здание с земельным участком				260000

При этом стоимость 1 м² здания составит 253000 / 59,9 = 4224 рубля за 1 м² с учётом склада дров. Полученный результат находится в нижней части рыночного интервала цен в Рубцовском районе. Это объясняется изношенным состоянием объекта при его невыгодном расположении. Проведение аукциона по продаже может повысить продажную цену на величину аукционного удорожания.

6. Окончательное заключение:

Рыночная стоимость нежилого здания ФАП общей площадью 59,9 м² кадастровый №22:39:031003:218, с земельным участком площадью 385 м² кадастровый №22:39:031003:177, расположенного по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Бобково, улица Зелёная 5, по состоянию на 09 февраля 2026 года составляет:

260000 (Двести шестьдесят тысяч) рублей,

В том числе:

- земельный участок площадью 385 м² – 7000 рублей;
- здание ФАП площадью 59,9 м² – 253000 рублей.

Полученная оценка рыночной стоимости может использоваться в качестве стартовой цены на аукционе, конкурсе по продаже объекта, служить отправной точкой для переговоров по продаже объекта, при передаче с баланса на баланс. 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



Здание ФАП в Бобково,
Главный вид с юго-запада



Здание ФАП в Бобково,
Вид с востока



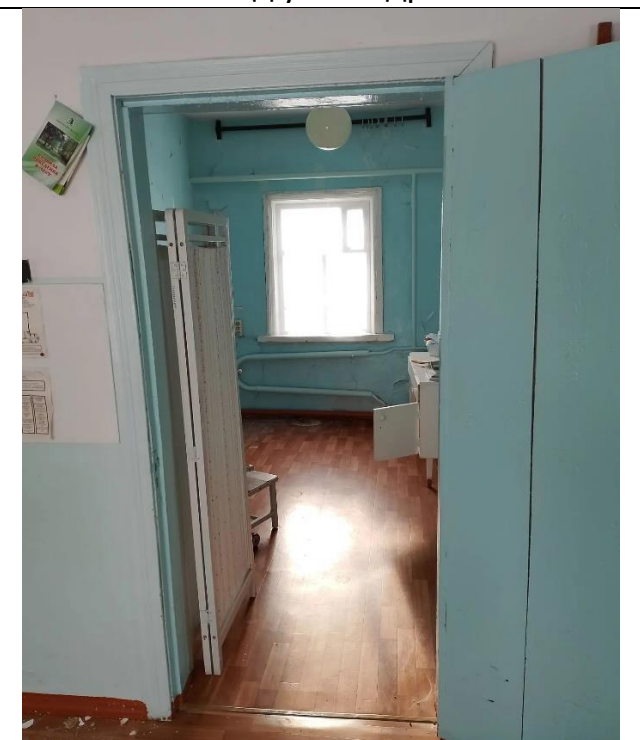
Здание ФАП в Бобково,
Вид с северо-запада



Здание ФАП в Бобково,
Склад угля и дров



Здание ФАП в Бобково,
Котёл отопления



Здание ФАП в Бобково,
Отделка помещений



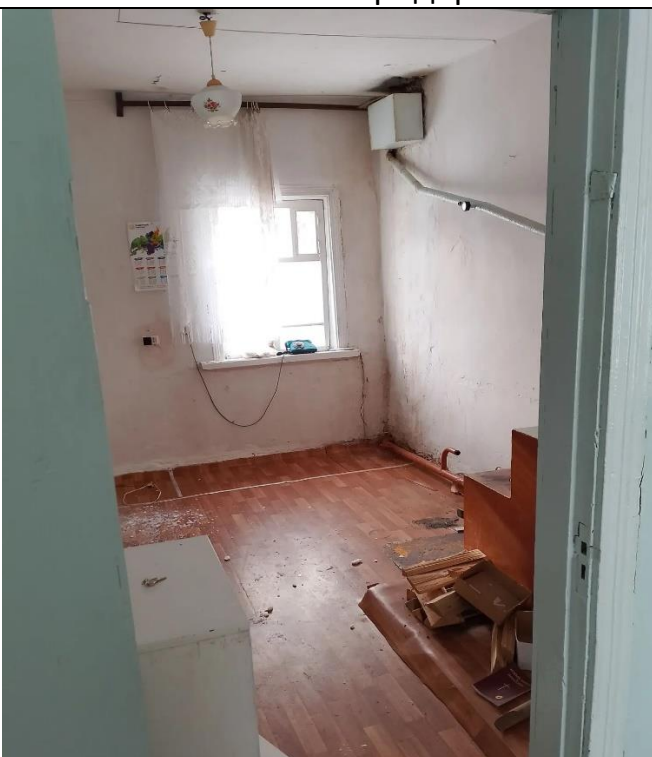
Здание ФАП в Бобково,
Главный вход, вид изнутри



Здание ФАП в Бобково,
Главный коридор



Здание ФАП в Бобково,
Главный вход с запада



Здание ФАП в Бобково,
Котельное помещение



Здание ФАП в Бобково,
Состояние отделки



Здание ФАП в Бобково,
Отделка помещений