

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

**Выписка из отчёта № 24-14-7**

**об оценке рыночной стоимости**

**нежилого здания общей площадью 305,6 м<sup>2</sup>**

**с земельным участком площадью 960 м<sup>2</sup>,**

**по адресу: Алтайский край, Рубцовский район,**

**посёлок Бугры, улица Луговая 42**

Заказчик – комитет администрации Рубцовского района  
Алтайского края по управлению имуществом

Рубцовск, 2024 г.

## Выписка из отчёта № 24-14-7

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

### 1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

Основание оценки	Договор № 24-14 от 05 апреля 2024 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 бывшей школы общей площадью 305,6 м <sup>2</sup> кад. №22:39:042101:172 с земельным участком площадью 960,0 м <sup>2</sup> , кад. №22:39:042101:92
Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Бугры, ул. Луговая 42
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	10 апреля 2024 года
Срок оценки	10-15 апреля 2024 года
Составление отчёта	15 апреля 2024 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)	Полис страхования №242805-035-000005 выдан ПАО «САК «Энергогарант», Западно-сибирский филиал, (г. Москва, Садовническая набережная д. 23) 20.02.24 г. на срок до 26.02.25 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, ФСО-7, утверждённые приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.22 №200.
	<b>Результаты оценки, полученные разными подходами:</b>
Затратный подход	625900 руб. – здание, - не применялся для земли.
Сравнительный подход	385300 руб. – здание, 19574 руб. – земельный участок
Доходный подход	61140 руб. – здание, 19814 руб. – земельный участок
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>335000 (Триста тридцать пять тысяч) рублей, в т.ч.:</b> - здание общей площадью 305,6 м <sup>2</sup> – <b>315400</b> рублей, - земельный участок площадью 960 м <sup>2</sup> - <b>19600</b> рублей.

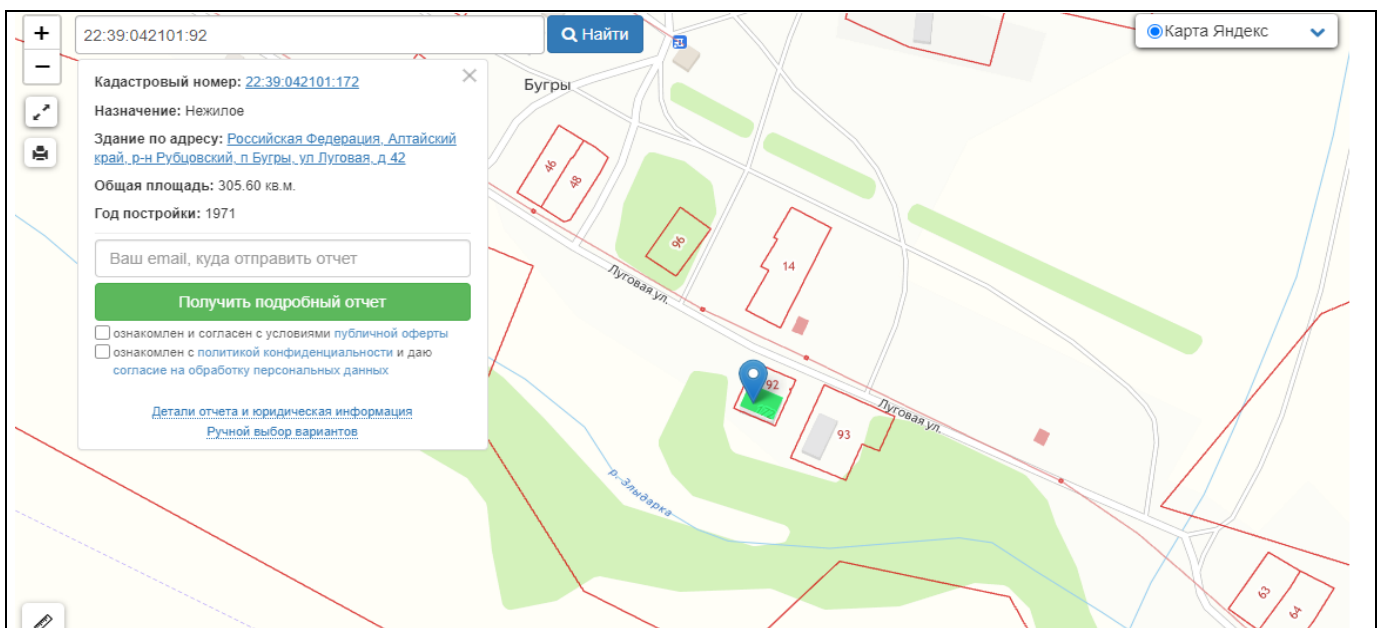
### 3. Описание и анализ объекта оценки

Оцениваемый объект находится в посёлке Бугры Рубцовского района. Посёлок Бугры основан в 1924 г. Расположен посёлок в восточной части Рубцовского района, на дату оценки входит административно в состав сельского поселения «Новониколаевский сельсовет». Население посёлка менее 150 человек, посёлок расположен в 40 километрах на восток от районного центра - Рубцовска. В посёлке 2 улицы и несколько переулков. Инфраструктура стандартная для такого посёлка: закрыты школа, медпункт, остался один магазин. Демографическая ситуация слабая, после закрытия школы продолжается убыль населения. Цены на жильё, как и во всём районе, упали до уровня докризисного 2013 года, спроса на жильё здесь практически нет. Подъездная дорога от Рубцовска до Новониколаевки имеет асфальтовое покрытие, кроме последних 8 км, до Бугров также грунтовая дорога.

Земельный участок имеет кадастровый номер 22:39:042101:92. Из инженерных коммуникаций на участке есть воздушная линия электропередач 220 В. Твёрдое покрытие на улице Луговой в данном районе отсутствует. Ограждение и кольцевой проезд отсутствуют.



План посёлка Бугры на спутниковой карте Рубцовского района



Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Здание бывшей начальной школы расположено в центральной части посёлка Бугры. Подъездные пути не имеют твёрдого покрытия. К югу от объекта оценки расположены сельскохозяйственные земли за пределами границы посёлка. С востока и запада расположены индивидуальные жилые дома, к северу находятся животноводческие здания.

Здание представляет собой прямоугольное строение из красного кирпича. С момента строительства в здании размещалась начальная школа посёлка Бугры. В настоящее время здание не используется несколько лет. В здании отсутствует электроснабжение, инженерные сети, окна, двери, пол. На дату оценки объект находится в неработоспособном состоянии, требующем полного ремонта внутренней отделки, восстановления электричества, теплоснабжения, установки окон, дверей, пола, ремонта кровли. Заказчиком принято решение о продаже объекта на рыночных условиях. Подробно характеристики объекта представлены в таблице 3.

### 3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Бугры, ул. Луговая 42
Год постройки	1971 год
Кадастровая стоимость здания	4440880 руб.
Кадастровый номер здания	№22:39:042101:172
Количество этажей	Один, без подвала, есть чердак
Высота здания снаружи	в среднем 3,2 метра
Высота внутри помещений	В среднем 3,0 метра
Общая площадь здания	305,6 м <sup>2</sup>
Размер по наружному обмеру	12х27,5=330 м <sup>2</sup>
Строительный объём объекта оценки	1056 м <sup>3</sup>
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Стены наружные	Из красного кирпича, 50 см
Оконные заполнения	Отсутствуют
Ворота, двери	Отсутствуют
Перекрытия	Железобетонные плиты, оштукатурены снизу
Кровля	Шиферная по дощатой обрешётке, двускатная, имеются протечки воды
Пол	Отсутствует
Отопление	Отсутствует
Вентиляция	Естественная, через проёмы
Водопровод, канализация	Отсутствует
Электроснабжение	Отсутствует
Отмостка	Разрушена осадками
Техническое состояние объекта оценки	Состояние слабое, требуется ремонт отделки внутри, установка окон, дверей, отопления, электроснабжения, ремонт кровли
Земельный участок под зданием	S=960 м <sup>2</sup> , УКЦЗУ=357,6 руб/м <sup>2</sup>
Кадастровый номер земельного участка	22:39:042101:92
Размер земельного участка	Приблизительно 30х32 м
Категория земель	Земли населённых пунктов, для эксплуатации здания школы
Ограждение земельного участка, покрытие	Отсутствует
Район посёлка	Центральная часть, жилая зона
Расстояние до районного центра	45 км

Сравнительный подход при определении стоимости земли

Таблица 4

№	Место расположения аналога, адрес	Дата оценки	Площадь земли, м <sup>2</sup>	Назначение участка земли	Стоимость земли (рублей)	Стоимость 1 м <sup>2</sup> (рублей)
1	Веселоярск Рубцовского района, ул. Садовая 1-б	11.03.2022	700	Админист. здание	13700	19,53
2	Село Веселоярск, ул. Ленина 92	11.03.2022	1060	Музыкальная школа	19000	18,14
3	Веселоярск Рубцовского района, ул. Кирова 26	11.03.2022	330	Админист. здание	11300	34,22
4	Село Ракиты, в 240 м на ю/в от ул. Рубцовской 14	06.07.2022	5000	Дорожный сервис	78100	15,62
5	С. Вишнёвка, в 310 м на ю/в от ул. Молодёжной 38	20.10.2022	2360	Зерносклад	49560	21,00
6	Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17	04.09.2023	350	Столовая	17400	49,71
7	Веселоярск, в 450 м от ул. Молодёжной 1в	14.11.2023	16828	Стоянка техники	330524	20,3
8	Веселоярск, в 150 м от ул. Садовой 1	14.12.2023	25800	Пром. База	534000	20,7
9	Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 14	18.01.2024	1250	Котельная	16000	12,8
10	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс №2	05.03.2024	144	Гаражный бокс	4000	27,78
ОО	Пос. Бугры, ул. Луговая 42	<b>10.04.2024</b>	<b>960</b>	<b>Школа</b>	<b>?</b>	<b>20,39</b>

В таблице 5 приведён расчёт стоимости объекта оценки с учётом корректирующих поправок. Корректировка достигается умножением цены аналога на поправочный коэффициент, чем достигается максимальное приближение показателей объекта оценки к показателям аналога.

Поправка на дату предложения принимается исходя из среднего роста цен за последнее время (интервал – от 4 до 6% в год, согласно наблюдениям за ростом цен на земельные участки в Рубцовском районе). Так как основой расчёта являются результаты оценки, а не фактических сделок, а рост цен на землю отстаёт от общего роста цен, оценщик считает допустимым использование нижней величины - 4% в год.

**Расчёт стоимости объекта оценки сравнительным подходом, рублей**

Таблица 5

Показатель корректировки	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Объект оценки
Цена 1 кв. метра	19,53	18,14	34,22	15,62	21	49,71	20,3	20,7	12,8	27,78	-
Попр. на дату оцен	1,08	1,08	1,08	1,07	1,06	1,02	1,01	1,01	1,01	1,00	1
Поправка на объём	0,91	1,04	0,87	1,24	1,24	0,87	1,24	1,24	1,13	0,86	1
Поправка на место	0,86	0,86	0,86	0,89	1,31	0,86	0,86	0,86	0,86	1,00	1
Поправка на торг	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	1
Скоррект. цена 1 м <sup>2</sup>	14,9	15,8	24,9	16,6	28,9	30,3	19,7	20,1	11,3	21,5	-
Весовой коэфф-т	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	1
Вклад в цену 1 м.кв	1,49	1,58	2,49	1,66	2,89	3,03	1,97	2,01	1,13	2,15	-
<b>Цена 1 м<sup>2</sup> земли сравнит. подходом</b>											<b>20,39</b>

### Доходный подход при определении стоимости земли

Ст. =  $(2,24 / 11,0) \times 100\% = 20,64$  рублей за 1 м<sup>2</sup> 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, р.
Стоимость 1 м <sup>2</sup> по подходу	1	-	20,39	20,64	
Весовой коэфф-т влияния	1	-	0,7	0,3	
Вклад в стоимость 1 м <sup>2</sup>	1	-	14,27	6,19	<b>20,47</b>
Участок в Буграх, ул. Луговая 42	960	-			19646
<b>Итого доля участок земли площадью 960 м<sup>2</sup>, с округлением</b>			19574	19814	<b>19600</b>

### 5.2.2. Определение стоимости здания затратным подходом

Св =  $24,5 \times 1,09 \times 1056 \times 1,18 \times 1,06 \times 1,59 \times 1,04 \times 119,2 \times 1,20 = 8343200$  рублей.

Ио =  $(1 - (1 - 0,758) \times (1 - 0,0) \times (1 - 0,69)) \times 100 = 92,5\%$

Сзат. =  $8343200 \times (1 - 0,925) = 625900$  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	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 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
3	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
4	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
5	Здание администрации в селе Веселоярск, кирпич, ж/бетон, сети. Отчёт 23-39 от 11.10.23 г.	1986	Октябрь 2023 г оценка	46,1	1544	2514,5	1629
6	Здание администрации в Зелёной Дубраве, кирпич, ж/бетон, сети, хор. сост. Отчёт 23-40 от 19.10.23	1974	Октябрь 2023 г оценка	44,5	1937	3405,2	1758
7	Помещение сельсовета в Самарке, кирпич, ж/бетон, сети, хор. сост. Отчёт 23-47 от 13.12.2023 г.	1986	Декабрь 2023 г оценка	49,3	213	376,8	1769
8	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

9	Гараж №2 в Новониколаевке, Митусовой 30а, кирпич, плиты, без сетей, среднее состояние	1980	Март 2024 г оценка	68,4	138	54,0	391,3
О О	Школа в пос. Бугры, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1971	Апрель 2024 г оценка	75,8	1056	385,3	364,9

#### 5.4. Доходный подход

Таблица 17

Наименование объекта оценки	Действительный валовой доход	Чистые операционные расходы	Чистый операционный доход	Коэфф. капитализации %	Стоимость объекта, рублей
Школа в пос. Бугры, ул. Луговая 42	46680	32678	14001	22,9%	<b>61140</b>

#### 5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 18

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
<b>Итого по подходу, %</b>	<b>14%</b>	<b>54%</b>	<b>32%</b>	
Стоимость здания по подходу	625900	385300	61140	
Вклад подхода в стоимость здания	87626	208062	19564,8	315253
Стоимость здания с округлением				<b>315400</b>
Земельный участок S= 960 м <sup>2</sup>				<b>19600</b>
<b>Итого рыночная стоимость здания с земельным участком, р.</b>				<b>335000</b>

#### 6. Окончательное заключение:

1. Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 305,6 м<sup>2</sup> по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Бугры, улица Луговая 42, по состоянию на 10 апреля 2024 года равна:

**315400** (Триста пятнадцать тысяч четыреста) рублей с НДС.

2. Рыночная стоимость земельного участка площадью 960 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 22:39:042101:92 по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Бугры, улица Луговая 42, по состоянию на 10 апреля 2024 года равна:

**19600** (Девятнадцать тысяч шестьсот) рублей.

ИТОГО здание с землёй: 315400+19600 = **335000** рублей.

Частнопрактикующий оценщик

С.В. Сазыкин.  
тел. 8-961-233-0106



Здание по Луговой 42 в Буграх,  
Вид с востока



Здание по Луговой 42 в Буграх,  
Вид с юго-востока



Здание по Луговой 42 в Буграх,  
Вид изнутри



Здание по Луговой 42 в Буграх,  
Вид изнутри

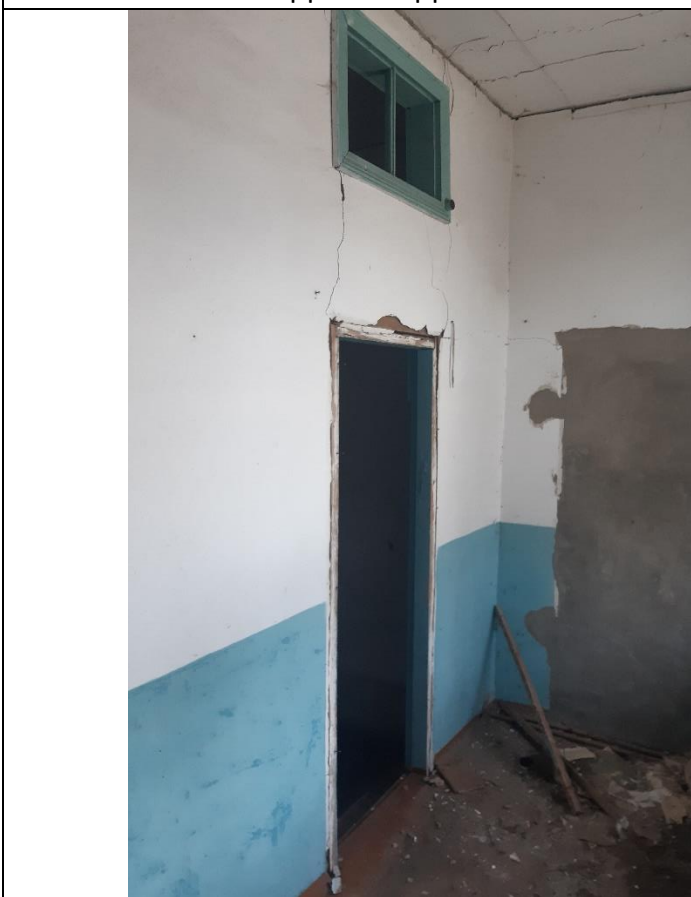




Здание по Луговой 42 в Буграх,  
Вид с запада



Здание по Луговой 42 в Буграх,  
Вид с юго-запада



Здание по Луговой 42 в Буграх,  
Вид с северо-востока



Здание по Луговой 42 в Буграх,  
Вид с северо-востока