

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

**Выписка из отчёта № 24-11-1**

**об оценке рыночной стоимости**

**гаражного бокса общей площадью 38,6 м<sup>2</sup>**

**с долей 323/1000 от земельного участка площадью 446 м<sup>2</sup>,**

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

**село Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс 2**

Заказчик – комитет администрации Рубцовского района  
Алтайского края по управлению имуществом

Рубцовск, 2024 г.

## Выписка из отчёта № 24-11-2

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

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

Таблица 1

Основание оценки	Договор № 24-11 от 05 марта 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	Гаражный бокс общей площадью 39,1 м <sup>2</sup> кад. №22:39:042004:366 с долей 323 / 1000 от земельного участка площадью 446,0 м <sup>2</sup> кад. №22:39:042004:364
Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, село Новониколаевка, ул. Митусовой 30 а, бокс 2.
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	05 марта 2024 года
Срок оценки	05-11 марта 2024 года
Составление отчёта	11 марта 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 утверждённые приказами МЭР РФ от 14.04.22 №200.
	<b>Результаты оценки, полученные разными подходами:</b>
Затратный подход	146500 руб. – бокс, - не применялся для земли.
Сравнительный подход	36600 руб. – бокс, 4380 руб. – доля земельного участка
Доходный подход	36000 руб. – бокс, 3300 руб. – доля земельного участка
<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>58000 (Пятьдесят восемь тысяч) рублей, в т.ч.:</b> - гаражный бокс общей площадью 38,6 м <sup>2</sup> – <b>54000</b> рублей, - доля земельного участка 323/1000 от 446 м <sup>2</sup> - <b>4000</b> рублей.

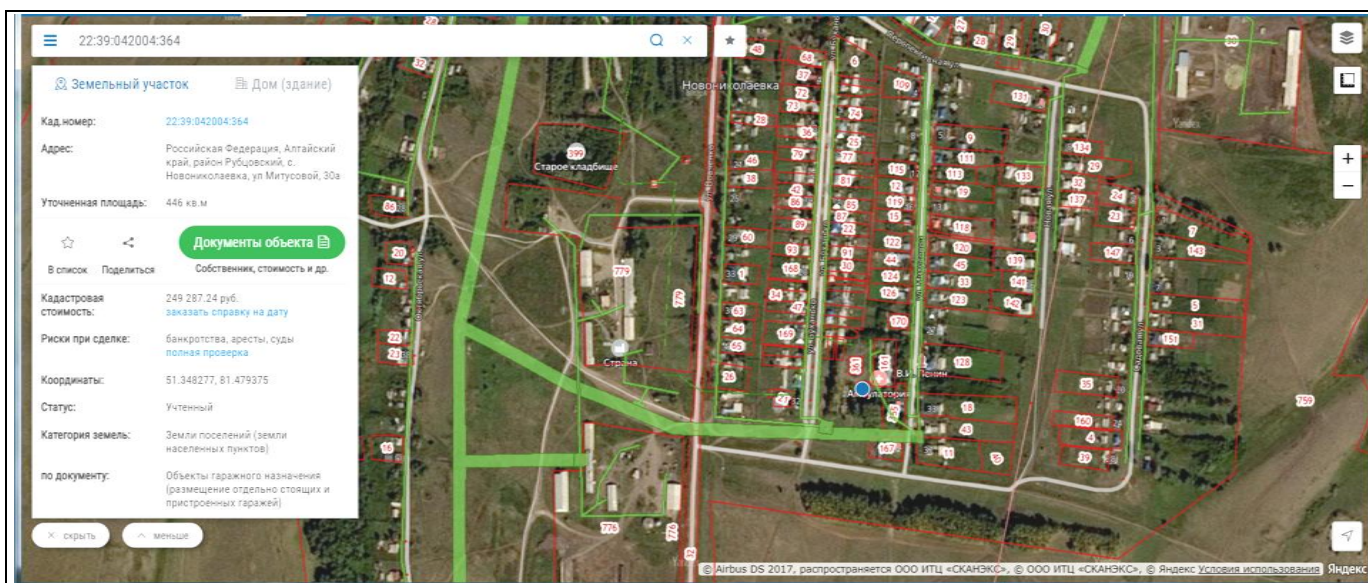
### 3. Описание и анализ объекта оценки

Оцениваемый объект находится в селе Новониколаевка Рубцовского района. Село Новониколаевка расположено в восточной части Рубцовского района, является центром сельского поселения «Новониколаевский сельсовет». Население чуть менее 1000 человек, расположено село в 30 километрах на восток от районного центра - Рубцовска. В селе 13 улиц и несколько переулков. Инфраструктура стандартная для такого села: есть школа, медпункт, Дом культуры, детский сад, несколько магазинов. Демографическая ситуация стабильная. Цены на жильё, как и во всём районе, упали до уровня докризисного 2013 года. Подъездная дорога от Рубцовска до Новониколаевки имеет асфальтовое покрытие, кроме последних 8 км.

Земельный участок имеет кадастровый номер 22:39:042004:364. Из инженерных коммуникаций на участке есть воздушная линия электропередач 220 В. Твёрдое покрытие на улице Митусовой в данном районе отсутствует. Ограждение и кольцевой проезд отсутствуют.



Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте



Расположение объекта оценки на спутниковой карте

Здание расположено в юго-восточной части села, между улицей Буханько и улицей Митусовой. Подъездные пути не имеют твёрдого покрытия. К югу от объекта оценки расположены сельскохозяйственные земли за пределами границы села. С севера, востока и запада расположены индивидуальные жилые дома.

Здание представляет собой прямоугольное строение из красного кирпича с железобетонными плитами перекрытия. С момента строительства в здании размещались три гаражных бокса для хранения и обслуживания легкового автотранспорта. В настоящее время здание используется по проектному назначению. Гаражный бокс №1 вмещает в себя два легковых автомобиля, или один автомобиль типа «Газель».

В здании имеется электроснабжение. В настоящее время объект находится в изношенном, но работоспособном состоянии, требующем косметического ремонта внутренней отделки, штукатурки здания снаружи для предотвращения выветривания кладки, и устройства отмостки для предотвращения намокания стен.

### 3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Рубцовский район, Село Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс 2
Год постройки	1980 год
Кадастровая стоимость бокса	221278 руб.
Кадастровый номер помещения	№22:39:042004:366
Количество этажей	Один, без подвала и без чердака
Высота здания снаружи	От 3,2 до 2,8 м, в среднем 3,0 метра
Высота внутри помещений	В среднем 2,8 метра
Общая площадь здания	119,4 м <sup>2</sup>
Общая площадь бокса №1	5,6х6,89=38,6 м <sup>2</sup>
Строительный объём объекта оценки	138 м <sup>3</sup>
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Стены наружные	Из красного кирпича, толщина 50 см
Оконные заполнения	Деревянные рамы, двойное остекление с решётками, часть стёкол требуют замены
Ворота	металлические ворота с утеплителем из досок, шириной 3,5 м, высотой 2,5 м, выходят на запад
Перекрытия	Железобетонные ребристые плиты 3х6 м
Кровля	Шиферная по дощатой обрешётке, слабый уклон, следов протечки не видно
Пол	Бетонный, есть трещины и провалы
Отопление	Отсутствует
Вентиляция	Естественная, через проёмы
Водопровод, канализация	Отсутствует
Электроснабжение	Имеется 220 В
Отмостка	Разрушена осадками
Техническое состояние объекта оценки	Состояние среднее, требуется косметический ремонт внутри, штукатурка стен снаружи
Земельный участок под зданием	S=446 м <sup>2</sup> , УКЦЗУ=558,9 руб/м <sup>2</sup>
Кадастровый номер земельного участка	22:39:042004:364
Доля земли, относящаяся к боксу №2	38,6 / 119,4 = 323 / 1000
Категория земель	Земли населённых пунктов, для размещения гаражей
Ограждение земельного участка, покрытие	Отсутствует
Район села	Юго-восток, жилая зона
Расстояние до районного центра	32 км

#### 5.2.1. Определение стоимости земельного участка

Кадастровый номер участка земли под объектом - 22:39:042004:364. Общая площадь доли участка 327/1000 от 446 м<sup>2</sup>. Категория земель - земли населённых пунктов, для размещения гаражей.

Сравнительный подход

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	Село Ракиты, ул. Рубцовская 8	29.01.2022	576	Здание сельсовета	10600	18,48
2	Веселоярск Рубцовского района, ул. Садовая 1-б	11.03.2022	700	Админист. здание	13700	19,53
3	Село Веселоярск, ул. Ленина 92	11.03.2022	1060	Музыкальная школа	19000	18,14
4	Веселоярск Рубцовского района, ул. Кирова 26	11.03.2022	330	Админист. здание	11300	34,22
5	Село Ракиты, в 240 м на ю/в от ул. Рубцовской 14	06.07.2022	5000	Дорожный сервис	78100	15,62
6	С. Вишнёвка, в 310 м на ю/в от ул. Молодёжной 38	20.10.2022	2360	Зерносклад	49560	21,00
7	Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17	04.09.2023	350	Столовая	17400	49,71
8	Веселоярск, в 450 м от ул. Молодёжной 1в	14.11.2023	16828	Стоянка техники	330524	20,3
9	Веселоярск, в 150 м от ул. Садовой 1	14.12.2023	25800	Пром. База	534000	20,7
10	Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 14	18.01.2024	1250	Котельная	16000	12,8
0	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс №2	<b>05.03.2024</b>	<b>144</b>	<b>Гаражный бокс</b>	<b>4320</b>	<b>30,0</b>

Доходный подход

Таблица 7

№	Место расположения аналога, арендатор	Площадь земли, м <sup>2</sup>	Договор или отчёт об оценке	Плата за 1 м <sup>2</sup> в год, рублей	Поправка на разницу объёма	Поправка на место	Поправка на дату оценки	Плата за 1 м <sup>2</sup> в год, рублей
1	С. Ракиты, в 20 м Центральной 12	10000	Отчёт № 21-20-3 от 16.04.21	3,2	1,24	0,89	1,12	3,96
2	Ракиты, 130 м от Октябрьской 78	4500	Отчёт №21-42-2 от 28.06.21	0,92	1,24	0,89	1,11	1,13
3	Ракиты, 10 м от Рубцовской 39А	2600	Отчёт №21-57-8 от 24.09.21	1,89	1,24	0,89	1,1	2,29
4	Село Веселоярск, ул. Садовая 1-б	700	Отчёт №22-20-3 от 11.03.22	2	1,24	0,858	1,08	2,30
5	Ракиты, 240 м от Рубцовской 14	5000	Отчёт №22-36-5 от 06.07.22	1,64	1,24	0,89	1,07	1,94
6	Вишнёвка, 310 м Молодёжной 38	2360	Отчёт №22-57-1 от 20.10.22	2,92	1,24	1,31	1,06	5,03
7	Мичуринский, 300 м от ул.	10000	Отчёт №23-04-1	1,46	1,24	0,863	1,04	1,62

	Северной 30а		от 29.01.23					
8	Веселоярск, в 450 м от Молодёжной 1в	16828	Отчёт №23-45-3 от 14.11.23	1,93	1,24	0,858	1,01	2,07
9	Веселоярск, в 150 м от ул. Садовой 1	25800	Отчёт №23-49-1 от 14.12.23	1,93	1,24	0,858	1,01	2,07
О О	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс 2	<b>144</b>	<b>Отчёт №24-11-2 от 05.03.24</b>	<b>?</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,49</b>

Ст. = (2,49 / 11,0)х100% = **22,6** 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	-	30	22,6	
Весовой коэфф-т влияния	1	-	0,7	0,3	
Вклад в стоимость 1 м <sup>2</sup>	1	-	21,00	6,78	<b>27,78</b>
Участок в Новониколаевке, ул. Митусовой 30а-2 (доля)	144	-			4000
<b>Итого доля 323 / 1000 от земельного участка 446,0 м<sup>2</sup>, с округлением</b>			4320	3254	<b>4000</b>

#### 5.2.2. Определение стоимости помещения затратным подходом

Св = 22,8х1,06х133х1,18х1,06х1,59х1,04х119,2х1,20= **986700** рублей.

Ио=(1-(1-0,684)х(1-0,0)х(1-0,53))х100 = **85,15%**

Сзат. = 986700 х (1-0,8515) = **146500** рублей.

#### 5.3. Сравнительный подход

Таблица 11

№ №	Наименование объекта, район расположения, состояние	Год постройки	Дата оценки, продажи	Физ. Износ %	Объём здания, куб. м.	Цена, тыс. руб.	Стоимость 1 м <sup>3</sup>
1	Помещение гаража в Зелёной Дубраве, Советская 5а/2, кирпич, деревян. перекрытие, без сетей	1975	Ноябрь 2019 г оценка	82,2	461	126,3	274,0
2	Здание котельной в Веселоярске, Кирова 1в, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1965	Июнь 2020 г оценка	74,8	630	150,8	239,4
3	Автогараж в Новониколаевке, ул. Вовченко 24а, сети, кирпич, деревянное перекрытие	1970	Октябрь 2021 г оценка	85,3	728	69,0	94,8
4	Грузовой гараж в посёлке Куйбышево, панели, плиты, без сетей, среднее состояние	1993	Сентяб. 2022 г оценка	66,0	5873	1782,0	303,0

5	Склад зерновой в посёлке Куйбышево, панели, дерево, без сетей, слабое состояние	1988	Сентяб. 2022 г оценка	64,0	1555	345,0	221,9
6	Гараж на 5 боксов в селе Безрукавка, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1978	Ноябрь 2022 г оценка	85,8	294	63,0	214,3
7	Картофелехранилище в посёлке Куйбышево, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1983	Сентяб. 2022 г оценка	66,8	6838	1933	282,7
8	Автомобильный гараж пом. 1 в п. Куйбышево, панели, плиты, без сетей, среднее состояние	1993	Октябрь 2023 г оценка	69,9	4049	951,0	234,9
9	Котельная в Веселоярске, Куйбышева 14, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1975	Январь 2024 г оценка	84,1	1850	185,5	100,3
<b>О</b> <b>О</b>	<b>Гараж №2 в Новониколаевке, Митусовой 30а, кирпич, плиты, без сетей, среднее состояние</b>	<b>1980</b>	<b>Март 2024 г оценка</b>	<b>68,4</b>	<b>138</b>	<b>36600</b>	<b>265,0</b>

#### 5.4. Доходный подход

Таблица 14

Наименование объекта	Адрес объекта, телефон	Площадь м <sup>2</sup>	Характеристики объекта	Аренда за 1 м <sup>2</sup>	Попр. на место	Попр. на состояние	Попр. на площадь	Аренда с погр.
Бокс в хозсарае	Вишнёвка, Молодёжная 36Б	60	Кирпич, отопление, вода, хорошее состояние, Н=3,0 м	48	1,31	0,5	1,19	37,4
Административное здание	Самарка, ул. Ленина 20,	110	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	48	0,899	0,5	1,24	26,8
Административное здание	Новоалександровка, Центральная – 9,	354	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	50	0,943	0,5	1,24	29,2
Здание школы	С. Романовка, ул. Беккера 24,	585	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	50	1,02	0,5	1,24	31,6
Здание школы	С. Тишинка, Московская 7/2,	585	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	50	1,354	0,5	1,24	42,0
Административное здание	С. Ракиты, ул. Рубцовская 8,	126	Шлакобетон, отопление, хорошее состояние	53	0,89	0,5	1,24	29,2
Здание конторы	Безрукавка, ул. Центральная 11,	8,5	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	56,3	0,679	0,5	0,86	16,4
Здание конторы	С. Ракиты, Октябрьская 26г	29,4	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	59	0,89	0,5	0,91	23,9
Здание конторы	Новониколаевка, Вовченко 12	433	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	63,2	1,0	0,5	1,24	39,2
Здание СДК	Половинкино, Советская 70	26	Кирпич, без воды, отопление, хор. состояние	52,6	0,788	0,5	0,87	18,0
Гаражный бокс	Новоникол., Митусовой 30а-2	<b>38,6</b>	<b>Сетей нет, среднее состояние, без сетей</b>	<b>?</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>29,4</b>

Таблица 17

Наименование объекта оценки	Действительный валовой доход	Чистые операционные расходы	Чистый операционный доход	Коэфф. капитализации %	Стоимость объекта, рублей
Гаражный бокс в Новониколаевке, Митусовой 30а 2	11300	3390	7910	21,98%	<b>36000</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>16%</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>	
Стоимость бокса по подходу	146500	36600	36000	
Вклад подхода в цену бокса №2	23440	23424	7200	54064
Стоимость бокса 2 с округлением				<b>54000</b>
Доля земельного участка: 323/1000 от 446 м <sup>2</sup>				<b>4000</b>
<b>Итого рыночная стоимость бокса №2 с земельным участком, р.</b>				<b>58000</b>

При этом стоимость 1 м<sup>2</sup> бокса составит  $54000 / 38,6 = 1399$  рублей за 1 м<sup>2</sup>. Полученный результат находится в нижней части рыночного интервала цен в Рубцовском районе. Это объясняется изношенным состоянием объекта при его невыгодном расположении.

### 6. Окончательное заключение:

1. Рыночная стоимость гаражного бокса №2, общей площадью 38,6 м<sup>2</sup> по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Новониколаевка, улица Митусовой, 30а, по состоянию на 05 марта 2024 года равна:

**54000** (Пятьдесят четыре тысячи) рублей.

2. Рыночная стоимость 323/1000 доли от земельного участка площадью 446 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 22:39:042004:364 по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Новониколаевка, улица Митусовой, 30а, по состоянию на 05 марта 2024 года равна:

**4000** (Четыре тысячи) рублей.

**ИТОГО** бокс с долей земли:  $54000+4000 = 58000$  рублей.

Независимый оценщик

**С.В. Сазыкин.**  
тел. 8-961-233-0106





Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Вид с северо-запада



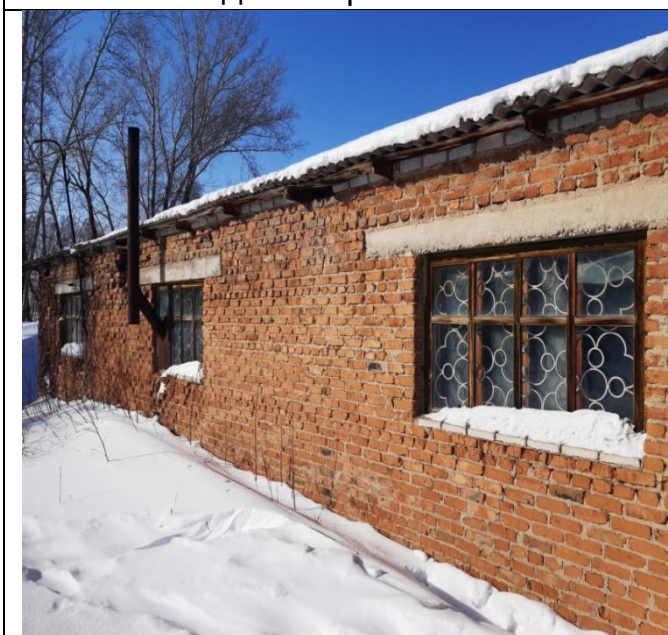
Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Вид с севера



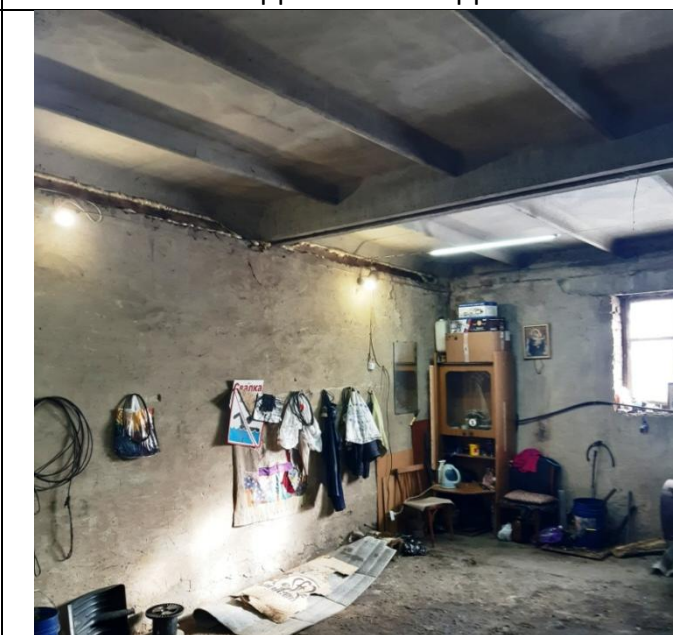
Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Вид с северо-востока



Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Вид с юго-запада

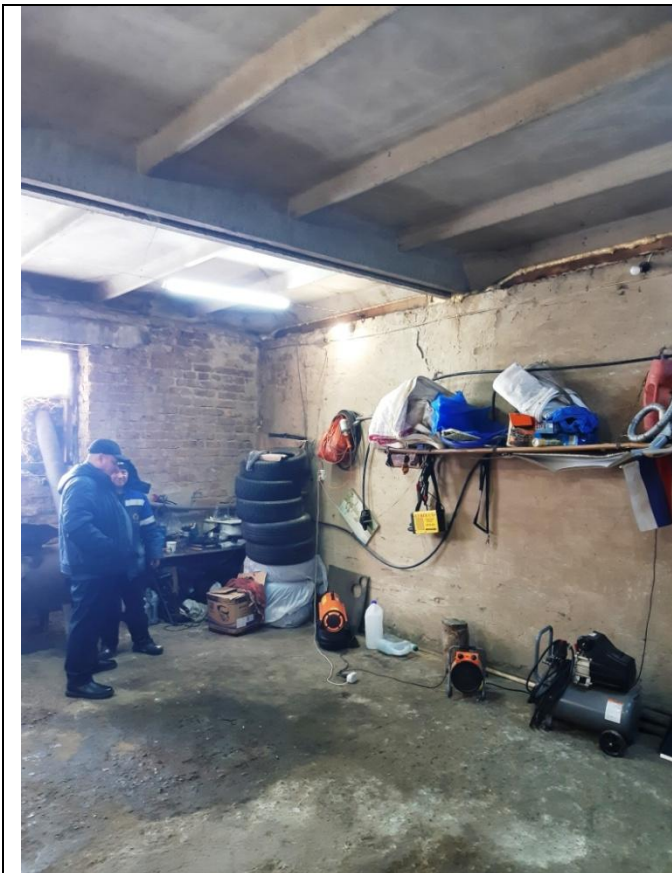


Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Вид с востока



Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Плиты перекрытия

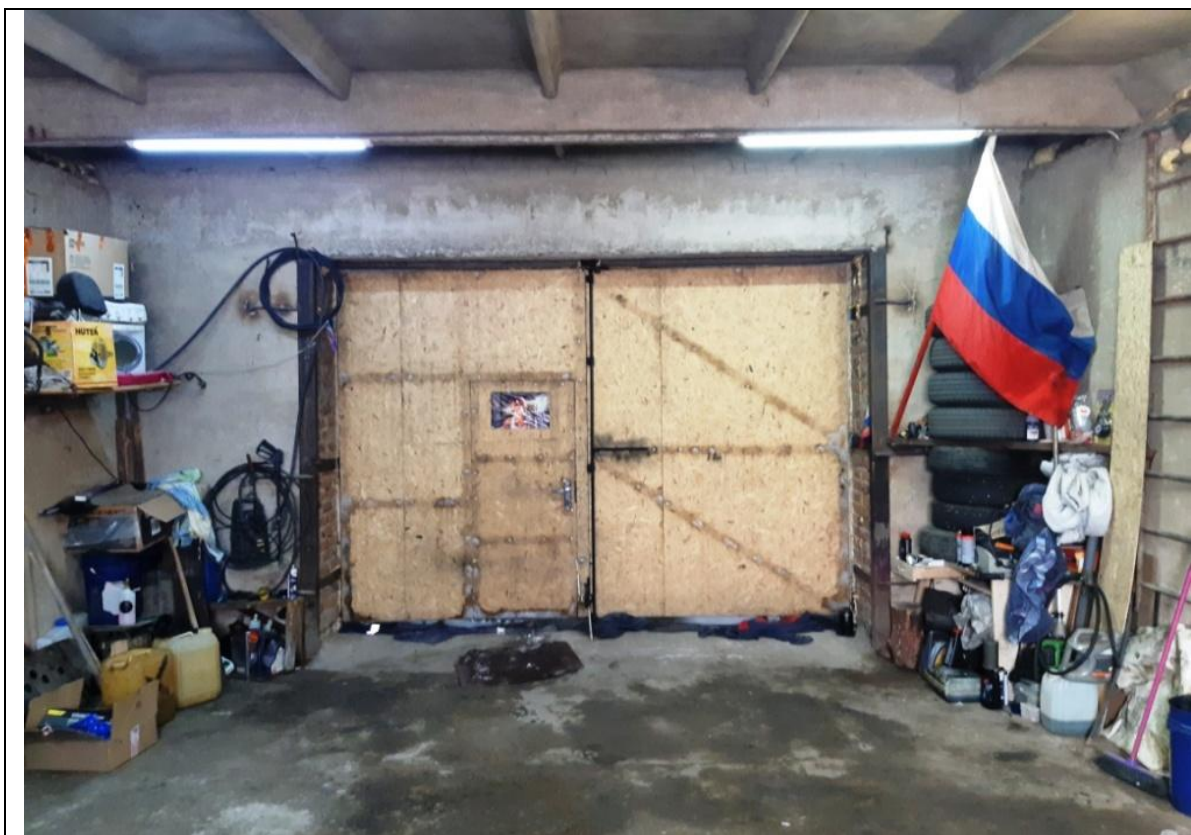




Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Состояние отделки



Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Трещины в бетонном полу



Гаражный бокс №2 по Митусовой 30а,  
Входные ворота