

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 25-12-2

об оценке рыночной стоимости

помещения фельдшерско-акушерского пункта

с долей земельного участка по адресу: Алтайский край,

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

Заказчик – комитет администрации Рубцовского района
Алтайского края по управлению имуществом

Рубцовск, 2025 г.

ОТЧЁТ № 25-12-2

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

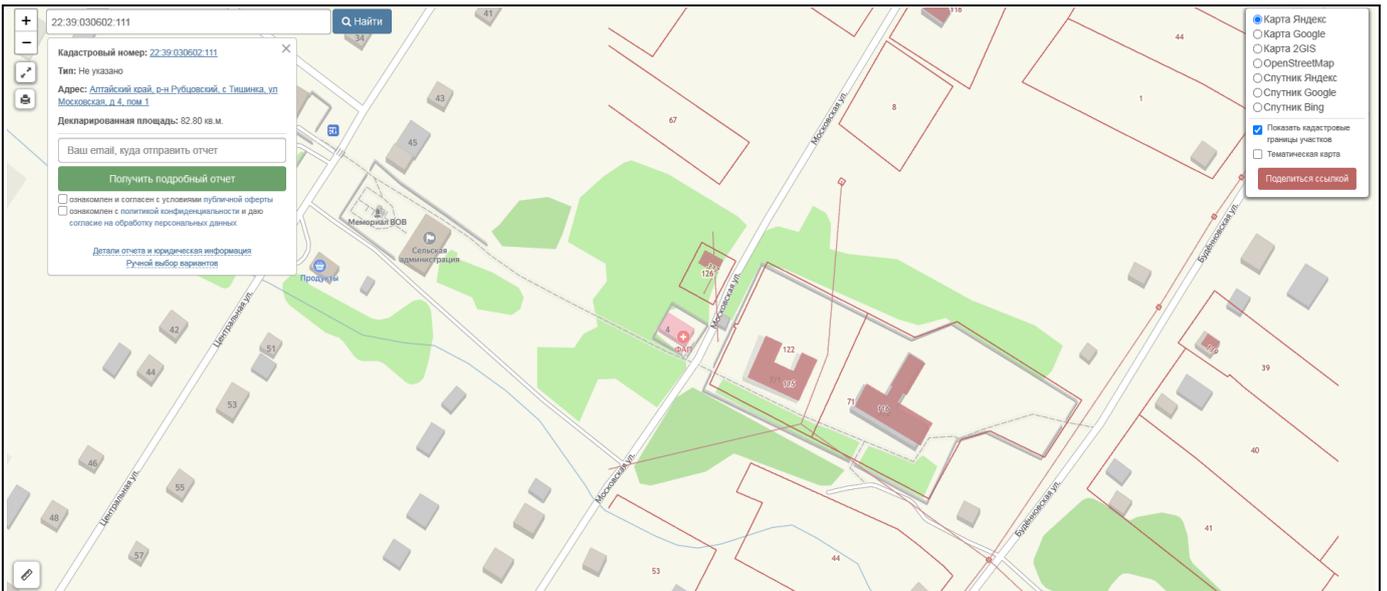
1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

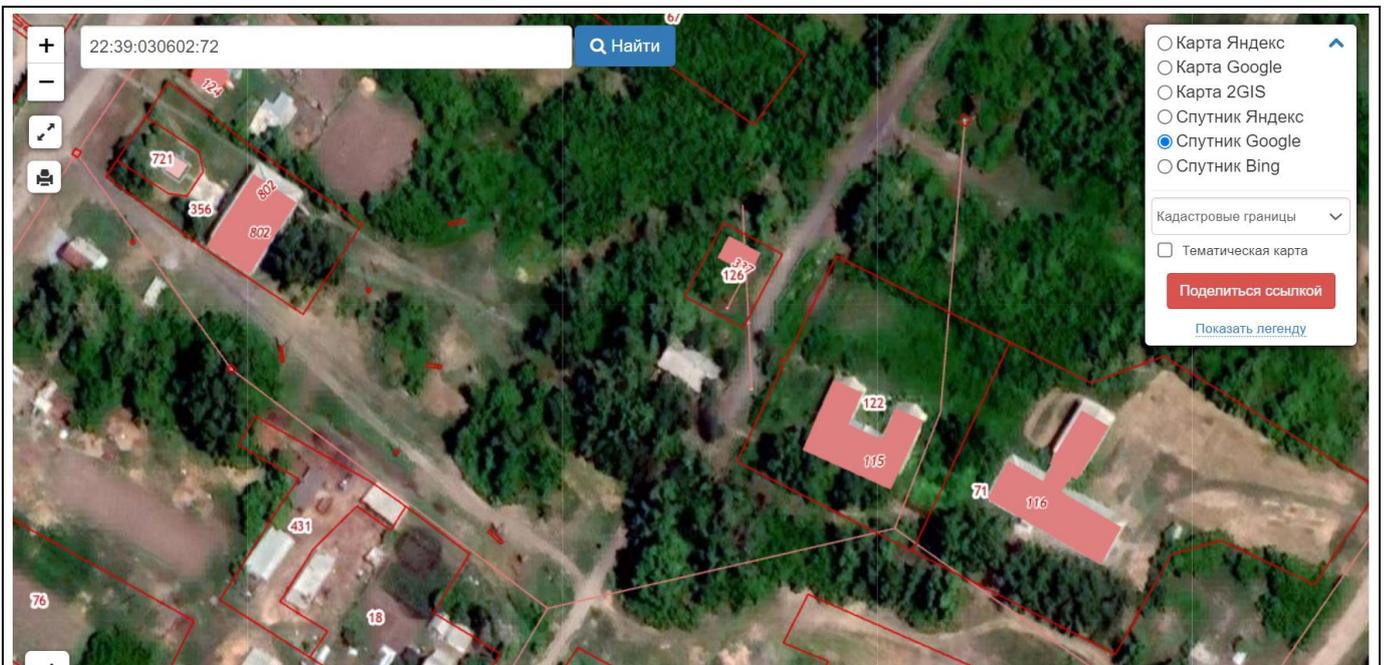
Основание оценки	Договор № 25-12 от 01 апреля 2025 года на оценочные услуги
Основание заключения договора	Членство Сазыкина С. В. в саморегулируемой организации «НКСО» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3, регистрационный №01500).
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение ФАП общей площадью 82,8 м ² , кадастровый №22:39:030602:111 с долей 828 / 1221 в праве на земельный участок площадью 420 м ² , кадастровый №22:39:030602:72
Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, село Тишинка, 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
Обременения	Не выявлены
Дата оценки	01 апреля 2025 года
Срок оценки	01 апреля 2025 года
Составление отчёта	01 апреля 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 №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 №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 апреля 2022 года №200, а также ФСО-7, утверждён приказом МЭР РФ от 25.09.2014 № 611.
	Результаты оценки, полученные разными подходами:
Затратный подход	243100 руб. – помещение – не применялся для земли.
Сравнительный подход	171400 руб.- помещение, 5449 руб. – доля земельного участка
Доходный подход	86000 руб. - помещение, 3885 руб. – доля земельного участка
Итого рыночная стоимость помещения с долей земли:	184000 (Сто восемьдесят четыре тысячи) рублей всего, в т.ч.: 179000 (Сто семьдесят девять тысяч) рублей – помещение 82,8 м ² , 5000 рублей - доля 828/1221 в праве на участок земли S = 420 м ² .

3. Описание и анализ объекта оценки

Здание ФАП 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 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 №1 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 равна 828 / 1221 долей в праве на земельный участок площадью 420 м², территория ФАП имеет частичное ограждение из штакетника с южной и восточной стороны.



Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте



Расположение объекта оценки на спутниковой карте

С момента строительства и до последнего времени в здании размещалась фельдшерско-акушерская служба села Тишинка. 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.

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 помещения №1	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 (отключена)
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	Доля 828/1221 в праве на участок S=420 м ² , кад. №22:39:030602:72, УКЦЗУ=358,3 р/м ²
Категория земель	Земли населённых пунктов, для ФАП
Ограждение территории	С юга и востока ограждение из штакетника
Район села	Центральная часть
Расстояние до районного центра	45 км

5.2.1. Определение стоимости земельного участка

Сравнительный подход при определении стоимости земли основан на сравнении стоимости аналогичных незастроенных участков в сёлах Рубцовского района и расчёта удельного показателя (*метод сравнения*).

Описание объектов – аналогов для сравнения

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 Рубцовского района, ул. Садовая 1-б	11.03.2022	700	Админист. здание	13700	19,5
2	Село Веселоярск, ул. Ленина 92	11.03.2022	1060	Музыкальная школа	19000	18,1
3	Веселоярск Рубцовского района, ул. Кирова 26	11.03.2022	330	Админист. здание	11300	34,2
4	Село РАКИТЫ, в 240 м на ю/в от ул. Рубцовской 14	06.07.2022	5000	Дорожный сервис	78100	15,6
5	Зелёная Дубрава, ул. Школьная 17	04.09.2023	350	Столовая	17400	49,7
6	Веселоярск, в 450 м от ул. Молодёжной 1в	14.11.2023	16828	Стоянка техники	330524	20,3
7	Веселоярск, в 150 м от ул. Садовой 1	14.12.2023	25800	Пром. База	534000	20,7
8	Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 14	18.01.2024	1250	Котельная	16000	12,8
9	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс №2	05.03.2024	144	Гаражный бокс	4000	27,8
10	В 110 м от п. Куйбышево Рубцовского района	18.11.2024	3075	Картофелехранилище	89800	29,2
ОО	Тишинка, Московская 4 пом. 1	01.04.2025	285	ФАП	5449	19,13

Доходный подход при определении стоимости земли должен учитывать стоимость выгоды, которую принесёт использование этой земли при максимально эффективном использовании.

$$\text{Ст.} = (1,91 / 14,0) \times 100\% = \mathbf{13,64} \text{ рублей за } 1 \text{ м}^2 \text{ земли.}$$

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 ² по подходу	1	-	19,13	13,64	
Весовой коэфф-т влияния	1	-	0,7	0,3	
Вклад в стоимость 1 м ²	1	-	13,39	4,09	17,48
Участок в Тишинке, Московская 4 пом. 1 (доля)	828/1221 от 420	-			4979
Итого доля 828 / 1221 в праве на участок площадью 420 м ² , с округлением			5449	3885	5000

5.2.2. Определение стоимости помещения затратным подходом

$C_{в} = 20,5 \times 1,09 \times 257 \times 1,18 \times 1,06 \times 1,59 \times 1,04 \times 118,2 \times 1,20 = 1777300$ рублей.

$I_o = (1 - (1 - 0,62) \times (1 - 0,10) \times (1 - 0,60)) \times 100 = 86,32\%$

$C_{зат.} = 1777300 \times (1 - 0,8632) = 243100$ рублей.

5.3. Сравнительный подход

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 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
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	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
4	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
5	Здание администрации в Весело- ярске, кирпич, ж/бетон, сети, хор. сост. Отчёт 24-26 от 26.7.24	1986	Июль 2024 г оценка	46,1	1544	2641,7	1711
6	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
7	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
8	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
О О	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	171400	667

5.4. Доходный подход

Таблица 17

Наименование объекта оценки	Действитель- ный валовой доход	Чистые операцион- ные расходы	Чистый операцион- ный доход	Коэфф. капитализ- ации %	Стоимость объекта, рублей
Помещение ФАП по ул. Московской 4/1 в Тишинке	45705	22852	22853	26,58%	86000

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 17

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
Итого по подходу, %	30%	54%	16%	
Стоимость объекта по подходу	243100	171400	86000	
Вклад подхода в цену объекта	72930	92556	13760	179246
Рыночная стоимость помещения с округлением, руб.				179000
Земельная доля 828/1221				5000
Итого помещение №1 с долей земельного участка				184000

При этом стоимость 1 м² помещения составит $179000 / 82,8 = 2162$ рубля за 1 м². 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 помещения фельдшерско-акушерского пункта общей площадью 82,8 м² с земельной долей 828/1221 в праве на земельный участок площадью 420 м² по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Тишинка, улица Московская дом 4 пом. 1, по состоянию на 01 апреля 2025 года составляет:

184000 (Сто восемьдесят четыре тысячи) рублей,

В том числе:

- помещение ФАП общей площадью 82,8 м² – 179000 рублей с НДС;
- земельная доля 828/1221 в праве на земельный участок 420 м² – 5000 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.

Частнопрактикующий 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 №4



Помещение ФАП в Тишинке,
Медицинский кабинет №4



Помещение ФАП в Тишинке,
Медицинский кабинет №3



Помещение ФАП в Тишинке,
Система отопления



Помещение ФАП в Тишинке,
Система водоснабжения