

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 25-35-1

об оценке рыночной стоимости права аренды
нежилого помещения по улице Кирова 28 пом. 2
в селе Самарка Рубцовского района Алтайского края

Заказчик – комитет администрации Рубцовского района
Алтайского края по управлению имуществом

Рубцовск, 2025 г.

Выписка из отчёта № 25-35-1

об оценке рыночной стоимости права аренды объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

Основание оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 25-35 от 01.11.2025 года.
Основание заключения договора	1. Обращение заказчика к оценщику с поручением провести оценку. 2. Членство Сазыкина С. В. в саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500).
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 101,8 м ² в селе Самарка Рубцовского района Алтайского края, улица Кирова 28 пом. 2.
Вид собственности	Муниципальная собственность Рубцовского района
Собственник объекта	Администрация 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 права аренды объекта для сдачи в аренду, с отдельной оплатой коммунальных услуг
Вид стоимости	Рыночная стоимость права аренды
Оцениваемые права	Право аренды на срок до 1 года
Обременения	Не выявлены
Дата оценки	05 ноября 2025 года
Срок оценки	05-06 ноября 2025 года
Составление отчёта	06 ноября 2025 года
Оценщик	Частнопрактикующий оценщик Сазыкин Сергей Владимирович
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 разными подходами:
Затратный подход	79,7 руб/м ² в месяц
Сравнительный подход	79,9 руб/м ² в месяц
Доходный подход	92,4 руб/м ² в месяц
Итоговая стоимость права аренды объекта	81,0 (Восемьдесят один) рубль за 1 м ² общей площади в месяц без НДС. При этом электроэнергия и отопление оплачиваются отдельно.

3. Описание и анализ объекта оценки

Оцениваемое помещение находится в центральной части села Самарка, на улице Кирова 28. Год постройки – 1965 год. С момента строительства и до недавнего времени в здании размещался фельдшерско-акушерский пункт. Здание изначально предназначено для размещения медицинских учреждений. В настоящее время ФАП закрыт, помещение не используется.

Окружают объект оценки в основном жилые одноэтажные здания. Подъезд к зданию асфальтовый. Ограждение участка из штакетника, занимаемая площадь здания $18,5 \times 23,7 = 438 \text{ м}^2$.

Здание отдельно стоящее, одноэтажное. Планировка помещения №2 коридорного типа, включает в себя четыре отдельных кабинета, объединённых общим коридором, а также санузел и гардеробную комнату. Основной вход в помещение №2 с востока, запасных выходов нет. В здании имеется сантехническое оборудование, холодное водоснабжение, местная канализация, электроснабжение, централизованное отопление. В настоящее время все коммуникации в помещении №2 отключены, подключение возможно при условии проведения ревизии сетей и заключения договоров поставки коммунальных услуг. Отделка помещения находится в слабом состоянии, требующем текущего ремонта. Расстояние до районного центра – 20 километров.

3.1. Общая характеристика объекта оценки

Таблица 2

Год постройки	1965 год
Кадастровый номер помещения	22:39:042202:597
Количество этажей	Один, без подвала
Размер здания в плане (застроенная площадь)	$13,4 \times 19,9 = 267 \text{ м}^2$
Высота здания снаружи	3,05 метра с цоколем
Общая площадь здания	$200,4 \text{ м}^2$
Общая площадь помещения №2	$101,8 \text{ м}^2$
Высота внутри помещений	2,7 м
Строительный объём помещения №2	$10,02 \times 13,4 \times 3,05 = 409,5 \text{ м}^3$
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон, есть трещины.
Стены наружные	Из силикатного кирпича толщиной 64 см, имеются вертикальные трещины
Оконные заполнения	Пластиковые стеклопакеты
Перекрытия	Железобетонные плиты $1,2 \times 6 \text{ м}$
Утеплитель на перекрытии	Шлак 10 см
Кровля	Шиферная по обрешётке
Пол	Дощатый по лагам, окрашен.
Отопление	Централизованное от местной поселковой котельной. Радиаторы чугунные ребристые.
Водопровод	Холодная вода от централизованного поселкового водоснабжения
Канализация	В местный бетонный слив.
Электроснабжение	220 В, воздушный ввод
Сигнализация	Имеется, общая на всё здание, нужен ремонт
Крыльцо	С западной стороны расположено центральное крыльцо, с восточной - запасное
Техническое состояние всего здания	Состояние удовлетворительное, требуется текущий ремонт отделки, сетей, отмостки.

5.2. Затратный подход

Восстановительная стоимость 1 м^2 помещения составит:

$$C_{\text{в}} = 24,2 \times 1,12 \times 4,02 \times 1,19 \times 1,06 \times 1,59 \times 1,04 \times 136,7 \times 1,2 \times 1,15 = 37281 \text{ рубля.}$$

$$Ио=(1-(1-0,639)x(1-0,14)x(1-0,55))x100 = 86,03\%$$

$$Сзат. = 37281 \times (1-0,8603) = 5208 \text{ рублей за } 1 \text{ м}^2 \text{ общей площади.}$$

5.3. Сравнительный подход

Таблица 5

№ №	Наименование объекта, район расположения, владелец	Год постройки	Дата оценки, продажи	Физ. Износ %	Объём здания, куб. м.	Цена, тыс. руб.	Стоимость 1 куб.м
1	Помещение сельсовета в Самарке, кирпич, ж/бетон, сети, хор. сост. Отчёт 23-47 от 13.12.2023 г.	1986	Январь 2024 г оценка	49,3	213	376,8	1769
2	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
3	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
4	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
5	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
6	СДК в селе Бобково, кирпич, плиты, сети. Отчёт 25-21 от 02.06.2025	1974	Июнь 2025 г оценка	53,7	10885	17482	1606
7	Магазин в селе Половинкино, кирпич, плиты, без сетей. Отчёт 25-25 от 1.7.2025	1971	Июль 2025 г оценка	74,1	1032	813	2726
О О	Объект оценки: ФАП в селе Самарка, кирпич, плиты, сети. Отчёт 25-35 от 06.11.2025	1965	Ноябрь 2025 г оценка	63,9	409,5	?	1745
	Стоимость 1 м ² объекта сравнительным подходом К=4,1						7016

5.4. Доходный подход

Таблица 9

Наименование объекта	Действительный валовой доход	Чистые операционные расходы	Чистый операционный доход	Коэфф. капитализации %	Стоимость объекта, руб/1 м ²
Нежилое помещение №2 в селе Самарка, Рубцовского района, ул. Кирова 28	920	276	644	24,45%	2634

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 10

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая цена
Итого по подходу, %	24%	50%	26%	

Стоимость 1 м ² объекта	5208	7016	2634	
Вклад подхода в цену 1 м ²	1250	3508	685	
Итоговая стоимость 1 м² объекта, рублей				5443

5.6. Определение стоимости права аренды затратным методом

$$C_a = 5443 \times 0,2245 / (1 + 0,2245 - 1/(1 + 0,2245)^9) : 12 : 1,2 = 79,7$$
 рублей за 1 м² общей площади в месяц

Электричество и отопление при этом оплачиваются отдельно.

6. Определение арендной ставки сравнительным подходом

Таблица 11

Наименование аналога	Адрес объекта	Площадь, м ²	Характеристики объекта	Аренда 1 м ²	Попр. на место	Попр. на условия	Поправка на дату	Аренда с поправкой
Административное здание	Самарка, Ленина 20/3, (отч. 23-47)	62,7	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	79	1,0	0,9	1,08	76,8
Магазин	Куйбышево, Центральная 4А, (от. 24-05)	39,8	Кирпич, без воды, отопление, хорошее состояние	76	0,76	0,9	1,07	55,6
Магазин	Куйбышево, Центральная 10 (отч. 24-19)	11,4	Кирпич, сети, хорошее состояние	116	0,76	0,9	1,06	84,1
Административное здание	Веселоярск, Центральный 1, (отч. 24-26)	375,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	88	0,95	0,9	1,05	79,0
Здание централ. конторы	Безрукавка, Центральная 11, (отч. 24-36)	417,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	150	0,76	0,8	1,04	94,8
Административное здание	Зел. Дубрава, Школьная 19, (отч. 24-39)	514,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	91	0,96	0,9	1,04	81,8
Помещение в админис.	Ново-александровка, Центральная 9, отч. 24-43	354,4	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	78	1,05	0,9	1,04	76,7
Помещение ФАП	Приозёрный, Школьная 4, отч. 25-07-3	39,5	Кирпич, вода, печь отопления, среднее состояние	115	0,76	1,0	1,02	89,1
Помещение СДК	Бобково, ул. Новая 5, отч. 25-21 от 2.6.25	1624	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	85	1,18	0,8	1,01	81,0
Помещение ФАП	Самарка, Кирова 28/2, отч. 25-35 от 6.11.25	101,8	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	?	1	1	1	79,9

7. Определение арендной ставки доходным подходом

$\text{ЧОД} = 5443 \times 0,2445 : 12 : 1,2 = 92,4$ рублей за 1 м² общей площади

Электричество и отопление при этом оплачивается отдельно.

8. Согласование результатов оценки стоимости права аренды

Таблица 13

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итого, руб/м ²
Итого по подходу, %	20%	70%	10%	
Стоимость аренды объекта	79,7	79,9	92,4	
Вклад подхода в итог	15,9	55,9	9,2	
ИТОГО стоимость права аренды 1 м² общей площади, р.				81,0

9. Окончательное заключение:

Рыночная стоимость права аренды нежилого помещения №2 по улице Кирова 28 в селе Самарка Рубцовского района Алтайского края, по состоянию на 05 ноября 2025 года составляет:

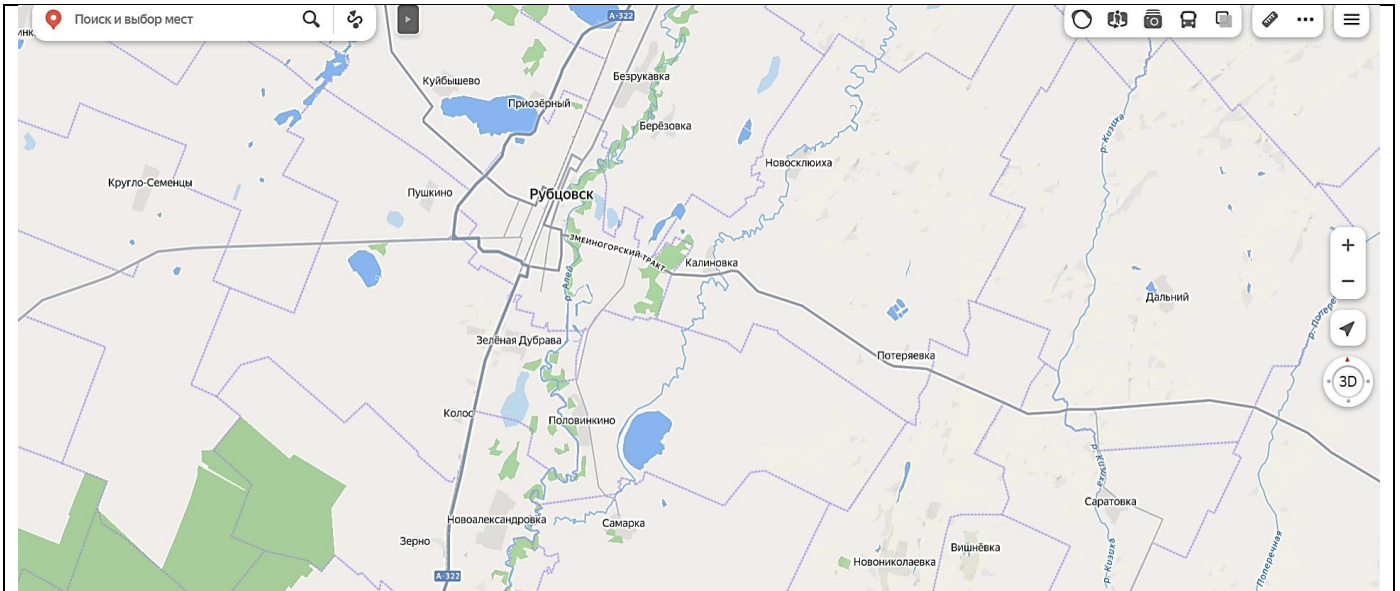
81,0 (Восемьдесят один) рубль за 1 м² общей площади в месяц без НДС,

при этом коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

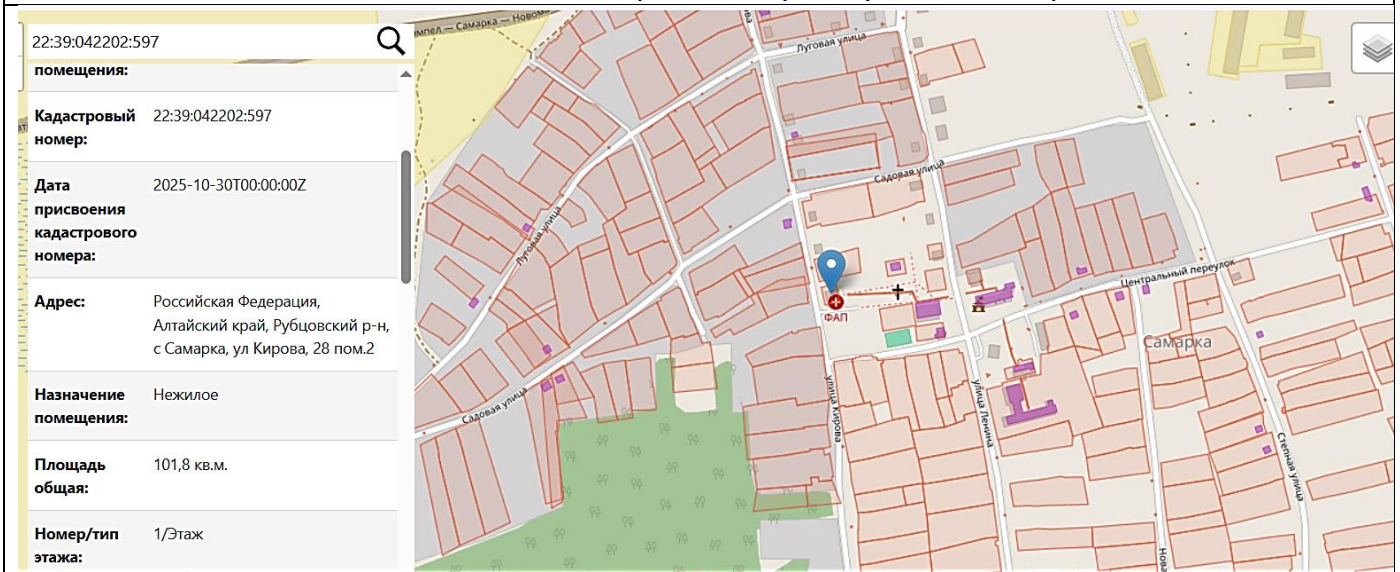
Полученная оценка рыночной стоимости может служить отправной точкой для переговоров по заключению договоров аренды, стартовой ценой на открытом конкурсе. В соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности", данный расчёт действителен в течение шести месяцев с момента оценки.

Частнопрактикующий оценщик

С.В. Сазыкин.
тел. 8-961-233-0106



Расположение села Самарка на карте Рубцовского района



Расположение объекта по ул. Кирова 28/2 на кадастровой карте Самарки



Кирова 28/2, наружная отделка



Кирова 28/2, отделка коридора



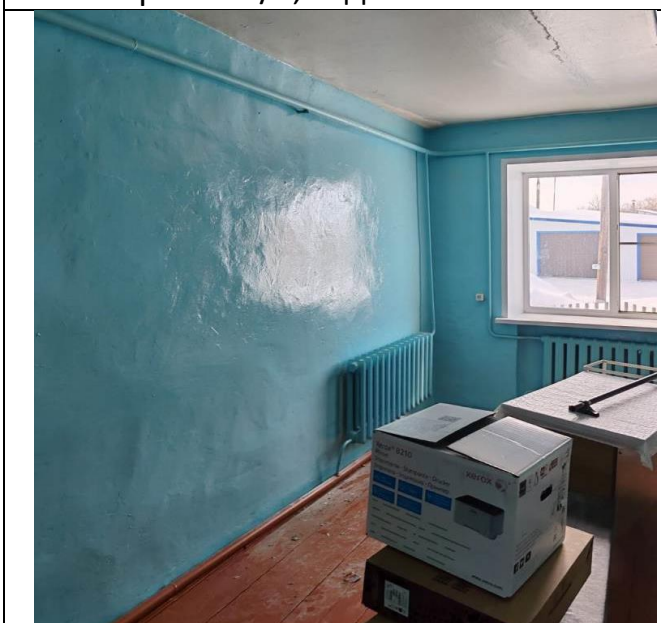
Кирова 28/2, отделка коридора



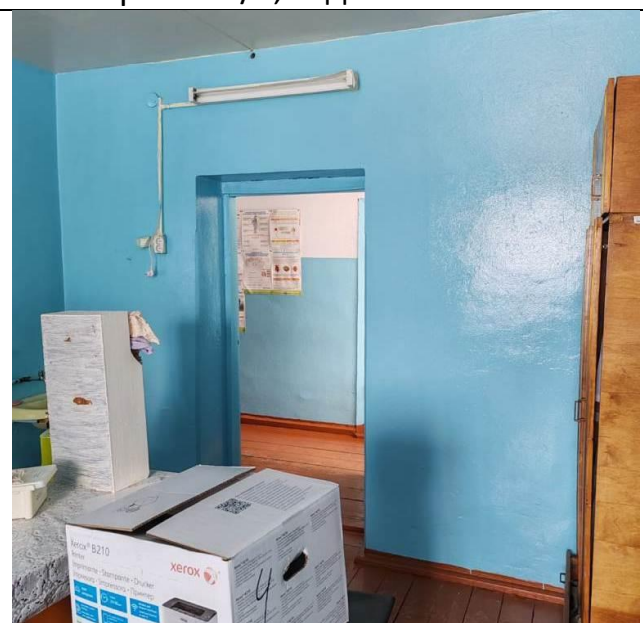
Кирова 28/2, отделка кабинета



Кирова 28/2, отделка кабинета



Кирова 28/2, отделка кабинета



Кирова 28/2, отделка кабинета