

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 26-17-2

об оценке рыночной стоимости

здания сельского клуба площадью 251,4 м² с земельным участком площадью 578,4 м² по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, пос. Назаровка, ул. Интернациональная 20

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

Г. Рубцовск, 2026 г.

Выписка из отчёта № 26-17-2

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

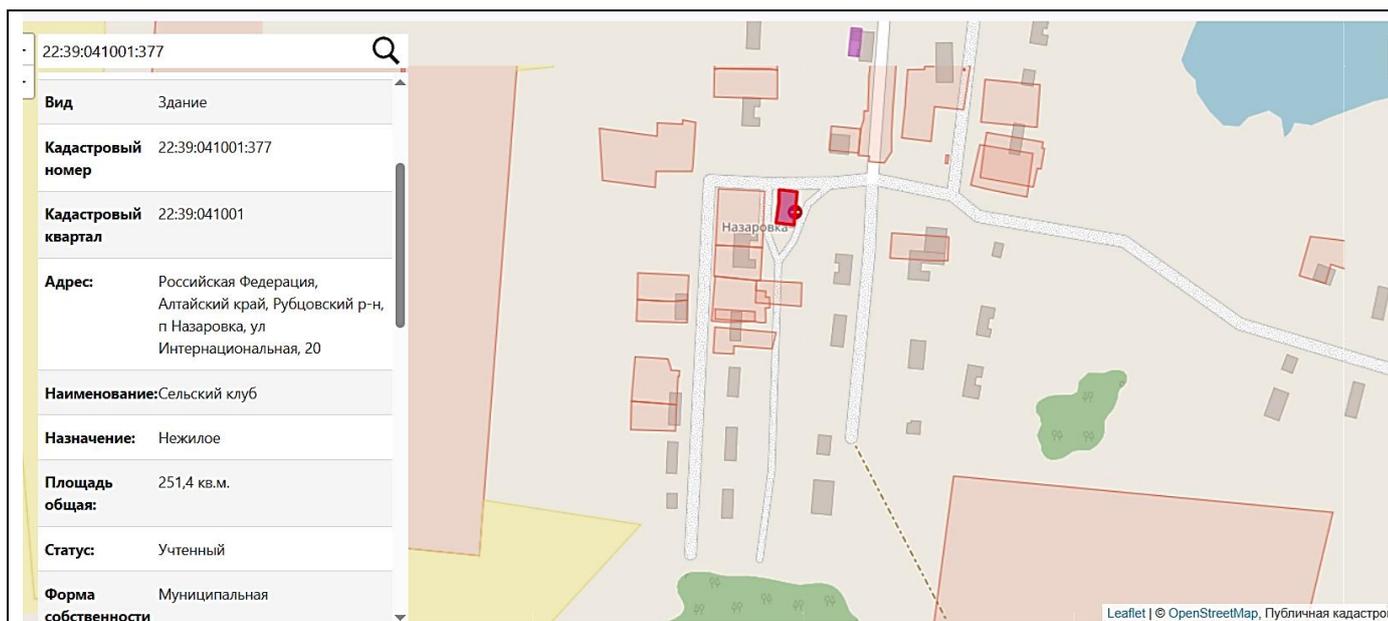
Основание оценки	Договор № 26-17 от 16 марта 2026 года на оценочные услуги
Основание заключения договора	Членство Сазыкина С. В. в саморегулируемой организации «НКСО» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3, регистрационный №01500).
Наименование объекта оценки	Нежилое здание сельского клуба общей площадью 251,4 м ² , кадастровый №22:39:041001:377 с земельным участком площадью 578,4 м ² , кадастровый №22:39:041001:65.
Адрес объекта оценки	Алтайский край, Рубцовский район, пос. Назаровка, ул. Интернациональная 20
Вид собственности	Муниципальная собственность Рубцовского района Алтайск. края
Заказчик оценки	Комитет администрации Рубцовского района Алтайского края по управлению муниципальным 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	16 марта 2026 года
Срок оценки	16-17 марта 2026 года
Составление отчёта	17 марта 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 №262805-035-000005 выдан ПАО «САК «Энергогарант», Западно-сибирский филиал, (г. Москва, Садовническая набережная д. 23) 20.02.26 г. на срок до 26.02.27 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	957400 рублей здание, для земли не применялся
Сравнительный подход	402800 рублей здание, 8011 рублей – земельный участок
Доходный подход	138900 рублей здание, 8005 рублей – земельный участок
Итого рыночная стоимость объекта:	442000 (Четыреста сорок две тысячи) рублей, в том числе: здание – 434000 рублей, земельный участок – 8000 рублей.

3. Описание и анализ объекта оценки

Посёлок Назаровка основан в 1920 году, расположен в 30 километрах от районного центра, имеет 2 улицы и 1 переулок, население около 100 человек, входит в состав Дальнего сельсовета. Инфраструктура слабая. На территории посёлка находится один магазин. Ранее в посёлке была школа и клуб, в настоящее время они закрыты. Производственные объекты расположены, в основном, в черте посёлка. Демографическая ситуация стремится к снижению количества жителей. Цены на жильё, как и во всём районе, упали до уровня докризисного 2013 года. Подъездная дорога от Рубцовска до посёлка Назаровка имеет асфальтовое покрытие, до Дальнего сельсовета – щебёночное покрытие.

Здание сельского клуба расположено в секторе частной застройки в центральной части посёлка. К западу от объекта оценки расположена проезжая часть улицы Интернациональной, покрытие щебёночное. Территория вокруг клуба занесена снегом. Здание клуба построено в 1958 году из кирпича. Общая площадь здания 251,4 м². Планировка включает в себя холл с проходом в актовый зал, а также 4 вспомогательных комнаты, одна из которых - котельная.

Вход в здание с запада, запасной выход с востока. Кровля из кровельного железа, большая часть которого отсутствует, есть следы протечек. Перекрытия из пустотных ж/б плит. Рамы окон деревянные, решётки на окнах отсутствуют. Пол дощатый по лагам, шатается. Двери внутри деревянные, филёнчатые. Помещение было оборудовано печным отоплением с разводкой труб, но на момент осмотра система отопления отсутствует полностью. Площадь земельного участка, принадлежащего зданию, равна 578,4 м². Категория земель – земли населённых пунктов, для размещения клуба. Территория клуба не имеет ограждения, кольцевой проезд есть.



Расположение объекта на публичной кадастровой карте Назаровки

С момента строительства в здании размещался сельский клуб, но уже несколько лет здание стоит без эксплуатации. В здании раньше было, но сейчас отключено централизованное водоснабжение. Канализация в местный выгреб, нужна ревизия. Временно отключено электроснабжение, которое также нуждается в ревизии. В настоящее время объект находится в неработоспособном состоянии, требующем косметического ремонта внутренней отделки, ремонта пола, остекления части окон, устройства новой системы отопления, туалета, ремонта отмостки, устройства новой кровли по старой обрешётке.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, пос. Назаровка, ул. Интернациональная 20
Год постройки	1958 год
Кадастровый номер здания	№ 22:39:041001:377
Кадастровая стоимость объекта	1911439 рублей на 17.03.2026 г.
Количество этажей	Один, без подвала и без мансарды
Высота здания снаружи с цоколем	3,4 метра до верха перекрытия
Высота внутри здания	3,0 метра до низа перекрытия
Общая площадь здания	251,4 м ²
Застроенная площадь здания	13,28x23,0=305,44 м ²
Строительный объём здания	305,44x3,4=1039 м ³
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Перекрытия	Пустотные ж/б плиты 1,2x6 м
Стены наружные	Из красного кирпича с отделкой силикатным под расшивку швов, изнутри оштукатурены
Отделка помещений	Верх стен и потолок окрашены водоэмульсионной краской по штукатурке. Панели стен окрашены масляной краской. Пол дощатый по лагам, окрашен масляной краской.
Оконные заполнения	Двойные деревянные рамы, нужен ремонт
Дверные заполнения	Входные деревянные двери, с тамбуром. Внутри деревянные филёнчатые двери.
Кровля	Шиферная 4-скатная, по дощатой обрешётке
Пол	дощатый по лагам, местами доски шатаются
Отопление	От местной печи с разводкой, радиаторы, трубы, 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	Отсутствует
Техническое состояние объекта оценки	Состояние неработоспособное, требуется ремонт отделки, ремонт крыши, пола, остекление окон, устройство отопления, устройство отмостки, туалета.
Земельный участок	Площадь 32x18=578,4 м ² , УКЦЗУ = 824,39 руб/м ² , Кадастровый №22:39:041001:65
Район посёлка	Центральная часть, сектор жилой застройки
Расстояние до районного центра	30 км
Дополнительные строения на участке	Отсутствуют

5.2.1. Определение стоимости земельного участка

Сравнительный подход при определении стоимости земли основан на сравнении стоимости аналогичных застроенных участков в сёлах Рубцовского района и расчёта удельного показателя (*метод 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, в 150 м от ул. Садовой 1	14.12.2023	25800	Пром. База	534060	20,7
2	Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 31	18.01.2024	1250	Котельная	16000	12,8
3	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс №2	05.03.2024	144	Гаражный бокс	4000	27,8
4	В 110 м от п. Куйбышево Рубцовского района	18.11.2024	3075	Картофелехранилище	89800	29,2
5	В 130 м от п. Куйбышево Рубцовского района	27.01.2025	4590	Картофелехранилище	138000	30,2
6	В 148 м от п. Куйбышево Рубцовского района	24.03.2025	2005	Склад зерновой	66000	32,9
7	Веселоярск, 120 м на с/з от ул. Куйбышева 31	22.05.2025	1800	Водонапорная башня	30000	16,6
8	Половинкино, ул. Советская 89	01.07.2025	914	Магазин	17000	18,6
9	Пос. 6 Конгресса, ул. Степная 10а	18.08.2025	391	ФАП	4300	11,0
10	Бобково, ул. Зелёная 5	09.02.2026	385	ФАП	7000	18,2
О	Пос. Назаровка, Интернациональная 20	16.03.2026	578,4	Клуб		13,85

Доходный подход

Расчёт стоимости аренды объекта оценки сравнительным подходом

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	0,62	1,09	1,62
2	Веселоярск, 75 м от Молодёжной 1а	15055	Отчёт №25-12-3 от 07.04.2025	2,63	1,24	0,62	1,03	2,08
3	Безрукавка, 220 м от ул. Северной 1	5000	Отчёт №25-21-2 от 04.06.2025	3,7	1,24	0,49	1,02	2,29
4	Село Вишнёвка, 200 м на север от ул. Луговой 2	13200	Отчёт №25-21-3 от 23.06.2025	1,36	1,24	0,95	1,02	1,63
5	Новониколаевка, 100 м от Зелёной 5	8261	Отчёт №25-26-2 от 01.07.2025	1,68	1,24	0,72	1,02	1,53
6	Половинкино, ул. Советская 89	914	Отчёт №25-25 от 01.07.2025	2,26	1,2	0,57	1,02	1,58
7	Посёлок Новороссийский	7994	Отчёт №25-28-2 от	1,8	1,24	0,98	1,02	2,23

			05.08.2025					
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	0,95	1,01	2,52
9	Село Бобково, ул. Зелёная 5	385	Отчёт №26-14 от 09.02.2026	2,54	0,87	0,77	1,00	1,70
О О	Назаровка, Интернациональная 20	578,4	Отчёт №26-17-2 от 16.03.2026	?	1	1	1	1,91

Ст. = (1,91 / 13,8)х100% = **13,84** рублей за 1 м² 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	-	13,85	13,84	
Весовой коэфф-т влияния	1	-	0,5	0,5	
Вклад в стоимость 1 м ²	1	-	6,9	6,9	13,8
Участок в Назаровке	578,4	-			8008
Итого земля, с округлением			8011	8005	8000

5.2.2. Определение стоимости здания затратным подходом

Св = 36,4х1,09х1039х1,21х1,06х1,65х1,04х136,7х1,22 = **15131400** рублей.

Ио=(1-(1-0,778)х(1-0,05)х(1-0,70))х100 = **93,67%**

Сзат. = 15131400 х (1-0,9367) = **957400** рублей для здания клуба.

5.3. Сравнительный подход

Характеристики объектов – аналогов для объекта оценки

Таблица 13

№ №	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 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
2	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
3	СДК в селе Бобково, кирпич, плиты, сети. Отчёт 25-21 от 02.06.2025	1974	Июнь 2025 г оценка	53,7	10885	17482	1606
4	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

5	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
6	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
7	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
8	Здание ФАП в Бобково, дерево, своё отопление, отчёт 26-14 от 09.02.2026	1967	Февраль 2026 г, оценка	67,5	250	253000	1012
О О	Здание клуба в Назаровке, кирпич, плиты, без сетей, отчёт 26-17-2 от 16.03.2026	1958	Март 2026 г, оценка	77,8	1039	402800	387,7

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	Аренда с поправкой
Магазин	Куйбышево, Центральная 4А, (от. 24-05)	39,8	Кирпич, без воды, отопление, хорошее состояние	76	0,5	0,7	1,08	28,7
Административное здание	Веселоярск, Центральный 1, (отч. 24-26)	375,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	88	0,62	0,7	1,06	40,5
Здание централ. конторы	Безрукавка, Центральная 11, (отч. 24-36)	417,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	150	0,49	0,7	1,05	54,0
Помещение в админис.	Ново-александровка, Центральная 9, отч. 24-43	354,4	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	78	0,68	0,7	1,04	38,6
Помещение ФАП	Приозёрный, Школьная 4, отч. 25-07-3	39,5	Кирпич, вода, печь отопления, среднее состояние	115	0,5	0,7	1,04	41,9
Помещение ФАП	Тишинка, Московская 4/1 (отч. 25-12-2)	82,8	Дерево, вода, печь отопления, среднее состояние	50	0,98	0,7	1,04	35,7
Помещение СДК	Бобково, ул. Новая 5, отч. 25-21 от 2.6.25	1624	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	85	0,77	0,7	1,02	46,7
Помещение ФАП	Самарка, Кирова 28/2, отч. 25-35	101,8	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	81	0,65	0,7	1,01	37,2
Помещение ФАП и связи	Новороссийский, Центральный 2, отч. 26-04-2	122,8	Ш/блоки, вода, отопление, среднее состояние	60	0,98	0,7	1,00	41,2

Административное здание	Зел. Дубрава, Школьная 19, (отч. 26-09-1)	514,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	100	0,62	0,7	1,00	43,4
Здание ФАП	Зел. Дубрава, Топольная 3, (отч. 26-09-2)	186,9	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	95	0,62	0,7	1,00	41,2
Здание клуба	Назаровка, Интернац. 20 (отч. 26-17-2)	251,4	Кирпич, вода, без отопления, слабое состояние	?	1	1	1	40,8

Расчёт действительного валового дохода на 1 м²

Таблица 16

Наименование объекта оценки	Полезная площадь, кв.м.	Ставка аренды в месяц	Потенциальный валовой доход в год	Коэффициент загрузки	Действительный валовой доход
Здание клуба в Назаровке	251,4	40,8	123085	0,75	92314

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
Клуб в Назаровке	92314	55388	36926	26,58	138900
ИТОГО:					138900

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 19

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
Итого по подходу, %	18%	56%	26%	
Стоимость объекта по подходу	957400	402800	138900	
Вклад подхода в цену объекта	172332	225568	36114	434014
Рыночная стоимость здания клуба с округлением, рублей.				434000
Земельный участок S = 578,4 м ²				8000
Итого здание с земельным участком				442000

При этом стоимость 1 м² здания составит 434000 / 251,4 = 1726 рублей 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 здания клуба общей площадью 251,4 м² кадастровый №22:39:041001:377, с земельным участком площадью 578,4 м² кадастровый №22:39:041001:65, расположенного по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, посёлок Назаровка, улица Интернациональная 20, по состоянию на 16 марта 2026 года составляет:

442000 (Четыреста сорок две тысячи) рублей,

В том числе:

- земельный участок площадью 578,4 м² – **8000** рублей;
- здание клуба площадью 251,4 м² – **434000** 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. 8-961-233-01-06



Здание клуба в Назаровке,
Главный вид с северо-востока



Здание клуба в Назаровке,
Главный вид с северо-востока



Здание клуба в Назаровке,
Главный вид с северо-запада



Здание клуба в Назаровке,
Главный вид с северо-запада



Здание клуба в Назаровке,
Главный вход с запада



Здание клуба в Назаровке,
Разобранная кровля



Здание клуба в Назаровке,
Главный холл



Здание клуба в Назаровке,
Главный холл



Здание клуба в Назаровке,
Актальный зал



Здание клуба в Назаровке,
Окна в актовом зале



Здание клуба в Назаровке,
Подсобное помещение



Здание клуба в Назаровке,
Гардеробная комната