НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 26-39-2

об оценке рыночной стоимости

нежилого помещения общей площадью 82,2 м^2

с земельным участком площадью 265 м^2,

расположенного по адресу: Алтайский край,

Рубцовский район, с. Новоалександровка, ул. Луговая 24 пом. 2

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

Рубцовск, 2026 г.

Выписка из отчёта № 26-39-2

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

Основание оценки	Договор № 26-39 от 01 сентября 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 помещение ФАП общей площадью 82,2 м^2 кад. №22:39:021503:117 с земельным участком площадью 265 м^2 кад. №22:39:021503:343
Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский район, село Новоалександровка, ул. Луговая дом 24 пом. 2
Вид собственности	Муниципальная собственность Рубцовского района Алтайского 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
Дата оценки	01 сентября 2026 года
Срок оценки	01-04 сентября 2026 года
Составление отчёта	04 сентября 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	419400 руб. – помещение, - не применялся для земли.
Сравнительный подход	286700 руб. – помещение, 5274 руб. – земельный участок.
Доходный подход	102800 руб. – помещение, 6493 руб. – земельный участок.
Итого рыночная стоимость объекта оценки	**306000 (Триста шесть тысяч тысяч)** рублей всего, в том числе: - помещение ФАП общей площадью 82,2 м^2 – 300000 рублей, - земельный участок площадью 265 м^2 – 6000 рублей.

3. Описание и анализ объекта оценки

Оцениваемый объект находится в селе Новоалександровка Рубцовского района. Село является административным центром муниципального образования «Сельское поселение Новоалександровский сельсовет». Территориально муниципальное образование состоит из 3 населенных пунктов, в которых проживает 1190 человек. В селе Новоалександровка 6 улиц, население около 900 человек, расстояние до Рубцовска 22 км.

Здание построено ориентировочно в 1970 году из железобетонных панелей производства Веселоярского завода ЖБИ. Планировка имеет коридорную систему с одним коридором и двумя рядами отдельных комнат. Здание имеет один этаж без подвала и без мансарды. Главный вход в помещение с севера. Запасной выход отсутствует. Площадь земельного участка, принадлежащего помещению ФАП - 265 м^2, ограждение отсутствует. С запада и востока расположены жилые дома, с севера – проезжая часть улицы Луговой. Здание ФАП по улице Луговой 24 расположено в центральной части села Новоалександровка.



Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Здание представляет собой строение, по конструкции схожее с двухквартирным домом, в одной половине которого ранее размещался ФАП. Помещение бывшего ФАП не эксплуатируется уже несколько лет, в селе построили новый ФАП. С момента строительства в помещении размещалась амбулатория и фельдшерско-акушерский пункт. В помещении раньше были, но на момент осмотра отключены инженерные коммуникации – электричество и вода. В настоящее время объект находится в слабом состоянии, требующем ремонта кровли, ревизии системы отопления, замены оконных рам, косметического ремонта внутренней отделки, ревизии электроснабжения. Подробно характеристики объекта представлены в таблице 3.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Рубцовский район, село Новоалександровка, ул. Луговая дом 24 пом. 2
Год постройки	Ориентировочно 1970 год
Кадастровая стоимость	95648 руб.
Кадастровый номер помещения	№22:39:021503:117
Количество этажей	Один, без подвала
Высота здания снаружи	3,3 м
Высота внутри помещений	3,0 м
Общая площадь внутри	82,2 м^2
Застроенная площадь снаружи	97,9 м^2

Строительный объём объекта оценки	6,8х14,4х3,3=323 м^3
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Стены наружные	Из ж/б панелей толщиной 0,4 м
Оконные заполнения	Деревянные оконные блоки с двойным остеклением, нужен ремонт или замена
Дверные заполнения	Стандартные типовые филёнчатые двери
Перекрытия	Железобетонные пустотные плиты 1,2х6 м
Кровля	Шиферная по дощатой обрешётке, двускатная, есть протечки
Пол	Дощатый по лагам, покрыт линолеумом
Отопление	От местной печи на твёрдом топливе, с разводкой труб по комнатам, радиаторы ребристые чугунные. Котёл в помещении.
Вентиляция	Естественная, через проёмы
Водопровод	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Электроснабжение	Отключено, нужен ремонт
Отмостка	Разрушена осадками
Техническое состояние объекта оценки	Состояние слабое, требуется подготовка к эксплуатации в виде ремонта кровли, ревизии теплоснабжения и электропроводки, косметического ремонта отделки, замены окон
Земельный участок	S=265 м^2, УКЦЗУ=275,52 руб/м^2
Кадастровый номер земельного участка	22:39:021503:343
Категория земель	Земли населённых пунктов, для ФАП, адрес: Новоалександровка, ул. Луговая з/у 24/2
Ограждение земельного участка	Отсутствует
Покрытие на улице Луговой	Щебёночное покрытие
Район села	Центр села, жилая зона
Расстояние до администрации района	25 км

5.2.1. Определение стоимости земельного участка

Сравнительный подход

Таблица 4

№	Место расположения аналога, адрес	Дата оценки	Площадь земли, м^2	Назначение участка земли	Стоимость земли (рублей)	Стоимость 1 м^2 (рублей)
1	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс №2	05.03.2024	144	Гаражный бокс	4000	27,8
2	В 110 м от п. Куйбышево Рубцовского района	18.11.2024	3075	Картофеле-хранилище	89800	29,2
3	В 130 м от п. Куйбышево Рубцовского района	27.01.2025	4590	Картофеле-хранилище	138000	30,2
4	В 148 м от п. Куйбышево Рубцовского района	24.03.2025	2005	Склад зерновой	66000	32,9
5	Веселоярск, 120 м на с/з от ул. Куйбышева 31	22.05.2025	1800	Водонапор-ная башня	30000	16,6
6	Половинкино, ул. Советская 89	01.07.2025	914	Магазин	17000	18,6
7	Пос. 6 Конгресса, ул. Степная 10а	18.08.2025	391	ФАП	4300	11,0

8	Бобково, ул. Зелёная 5	09.02.2026	385	ФАП	7000	18,2
9	Пос. Назаровка, Интернациональная 20	16.03.2026	578,4	Клуб	8000	13,8
10	Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 14	10.04.2026	1250	Котельная	26000	20,8
ОО	Мамонтово Рубцовского района, ул. Школьная 31	**01.09.2026**	**5448**	**Школа**	**?**	**?**

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	27,8	29,2	30,2	32,9	16,6	18,6	11	18,2	13,8	20,8	-
Попр. на дату оценки	1,1	1,07	1,06	1,06	1,05	1,04	1,04	1,02	1,02	1,01	1
Поправка на объём	0,87	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,17	1,16	1,24	1,24	1
Поправка на место	1,06	0,73	0,73	0,73	0,91	0,84	1,39	1,12	1,46	0,91	1
Поправка на торг	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1
Скоррект. цена 1 м^2	22,6	22,6	23,2	25,3	15,7	16,1	14,9	19,3	20,4	19,0	-
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.	2,26	2,26	2,32	2,53	1,57	1,61	1,49	1,93	2,04	1,90	-
Цена 1 м^2 земли сравнит. подходом											**19,9**

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, Молодёжная 1а	15055	Отчёт №25-12-3 от 07.04.2025	2,63	1,24	0,91	1,05	3,12
2	Безрукавка, 220 м от Северной 1	5000	Отчёт №25-21-2 от 04.06.2025	3,7	1,24	0,72	1,05	3,47
3	Вишнёвка, 200 м от Луговой 2	13200	Отчёт №25-21-3 от 23.06.2025	1,36	1,24	1,39	1,05	2,46
4	Новониколаевка, 100 м от Зелён. 5	8261	Отчёт №25-26-2 от 01.07.2025	1,68	1,24	1,06	1,04	2,30
5	Половинкино, ул. Советская 89	914	№25-25 от 01.07.2025	2,26	1,24	0,84	1,04	2,45
6	Посёлок Новороссийский	7994	Отчёт №25-28-2 от 05.08.2025	1,8	1,24	1,44	1,04	3,34
7	Вишнёвка, в 300 м от Луговой 2	4390	Отчёт №25-38-1 от 08.12.2025	2,12	1,24	1,39	1,03	3,76

8	Село Бобково, ул. Зелёная 5	385	Отчёт №26-14 от 09.02.2026	2,54	1,16	1,12	1,03	3,40
9	Назаровка, Интернациональная 20	578,4	Отчёт №26-17-2 от 16.03.2026	1,91	1,24	1,46	1,02	3,53
10	Веселоярск, ул. Куйбышева 14	1250	Отчёт 26-24 от 10.04.2026	3	1,24	0,91	1,02	3,45
ОО	Новоалександровка, Луговая 24/2	**265**	**Отчёт 26-39-2 от 01.09.2026**	**?**	1	1	1	**3,13**

Подставляя в формулу (2) значения ЧОД и Rк получаем стоимость 1 м^2 земли, рассчитанную в рамках доходного подхода:

Ст. = (3,13 / 12,8)х100% = **24,5** рублей за 1 м^2 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	-	19,9	24,5	
Весовой коэфф-т влияния	1	-	0,5	0,5	
Вклад в стоимость 1 м^2	1	-	9,95	12,25	**22,20**
Участок в Новоалександровке, Луговая 24/2	265	-			*5883*
Итого земля, с округлением			*5274*	*6493*	**6000**

5.2.2. Определение стоимости здания затратным подходом

Восстановительная стоимость помещения в современных ценах составит:

Св = 24,5х1,09х323х1,18х1,06х1,59х1,04х139,2х1,22х0,943 = **2857100** рублей.

Определение общего износа

Ио=(1-(1-0,691)х(1-0,05)х(1-0,50))х100 = **85,32%**

Подставляя полученные значения восстановительной стоимости и общего износа в формулу (3), получаем стоимость объекта, рассчитанную в рамках затратного подхода:

Сзат. = 2857100 х (1-0,8532) = **419400** рублей.

5.3. Сравнительный подход

Характеристики объектов – аналогов для объекта оценки

Таблица 11

№№	Наименование объекта, район расположения, состояние	Год постройки	Дата оценки, продажи	Физ. Износ %	Объём здания, куб. м.	Цена, тыс. руб.	Стоимость 1 м^3
1	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

2	Склад зерновой в посёлке Куйбышево, панели, дерево, без сетей, слабое состояние	1988	Март 2025 г, оценка	65,5	1555	373,0	239,9
3	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
4	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	942,0
5	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
6	Здание СДК в Саратовке, кирпич, плиты, сети. Отчёт 26-20-2 от 26.03.2026	1974	Март 2026 г оценка	53,8	2915	3033,4	1041
7	Здание СДК в Дальнем, кирпич, плиты, сети. Отчёт 26-20-1 от 26.03.2026	1986	Март 2026 г оценка	55,8	9886	10787	1091
8	Котельная в Веселоярске, Куйбышева 14, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1975	Апрель 2026 г оценка	85,1	1850	223,6	120,9
9	Здание клуба в Приозёрном, кирпич, плиты, сети. Отчёт 26-26 от 07.05.2026	1957	Май 2026 г оценка	66,0	1567	2307,2	1472
ОО	Объект оценки – ФАП в Ново-александровке, Луговая 24/2, плиты, без сетей, 26-39 от 01.09.26	**1970**	Сентябрь 2026 оценка	**69,1**	**323**	**?**	**?**

Определение стоимости объекта сравнительным подходом

Таблица 12

Показатель корректировки	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Объект оценки
Стоимость 1 куб. м. (в рублях)	1725	239,9	1353	942	1629	1041	1091	120,9	1472	?
Попр. на право собственности	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Поправка на дату оценки	1,06	1,06	1,03	1,03	1,03	1,02	1,02	1,02	1,01	1
Поправка на местоположение	0,73	0,73	0,95	1,44	0,91	1,87	1,46	0,91	0,73	1
Поправка на коммуникации	0,89	1,00	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	1,00	0,89	1
Поправка на конструкцию	1,09	1,09	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Поправка на разницу в объёме	0,87	1,24	1,10	1,17	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1
Условия продажи, торг	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1
Поправка на разницу в износе	0,877	0,946	0,925	0,932	0,859	0,818	0,836	1,440	0,953	1
Итоговая поправка	0,458	0,792	0,709	1,255	0,711	1,377	1,099	1,326	0,621	1
Стоимость 1 $м^3$ с поправкой	790,2	190,0	959,3	1181,9	1157,6	1433,7	1199,4	160,3	913,5	

Весовой коэфф-т	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,12	1
Вклад в стоимость 1 $м^3$	86,9	20,9	105,5	130,0	127,3	157,7	131,9	17,6	109,6	887,6
Стоимость сравнительным подходом										**286700**

5.4. Доходный подход

Определение стоимости аренды 1 $м^2$ в месяц сравнительным подходом

Таблица 13

Наименование аналога	Адрес объекта	Площадь, $м^2$	Характеристики объекта	Аренда 1 $м^2$	Попр. на место	Попр. на состояние, торг	Поправка на площадь	Аренда с поправкой
Магазин	Куйбышево, Центральная 4А, (от. 24-05)	39,8	Кирпич, без воды, отопление, хорошее состояние	76	0,73	0,6	0,87	29,0
Помещение ФАП	Тишинка, Московская 4/1 (отч. 25-12-2)	82,8	Дерево, вода, печь отопления, среднее состояние	50	1,44	0,8	1	57,6
Помещение СДК	Бобково, ул. Новая 5, отч. 25-21 от 2.6.25	1624	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	85	1,12	0,6	1,24	70,8
Помещение ФАП	Самарка, Кирова 28/2, 25-35 от 6.11.25	101,8	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	81	0,95	0,8	1,1	67,7
Помещение ФАП и связи	Новороссийский, отч. 26-04-2 от 22.01.2026	122,8	Ш/блоки, вода, отопление, среднее состояние	60	1,44	0,8	1,17	80,9
Здание ФАП	Бобково, ул. Зелёная 5 (отч. 26-14)	59,9	Дерево, вода, печь отопления, среднее состояние	69	1,12	0,8	0,91	56,3
Здание СДК	Саратовка, ул. Новая 6, (отч. 26-20-2)	14,62	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	60	1,87	0,6	0,86	57,9
Здание СДК	Дальний, Централь.-9, (отч. 26-20-1)	19,85	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	69	1,46	0,6	0,86	52,0
Здание клуба	Приозёрный, Школьная 2, (отч. 26-26)	32,64	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	105	0,73	0,8	0,87	53,3
ФАП	Новоалександровка, Луговая 24/2 (отч. 26-39 от 01.09.26	**82,2**	Панели, сети, слабое состояние	**?**	**1**	**1**	**1**	**58,4**

Расчёт действительного валового дохода на 1 $м^2$

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Полезная площадь, кв.м.	Ставка аренды в месяц	Потенциальн валовой доход в год	Коэффициент загрузки	Действит. валовой доход
Помещение ФАП в Новоалександровке, Луговая 24/2	82,2	58,4	57606	0,75	43204

Расчёт стоимости объекта методом прямой капитализации

Таблица 17

Наименование объекта оценки	Действитель-ный валовой доход	Чистые операцион-ные расходы	Чистый операцион-ный доход	Коэфф. капитализ ации %	Стоимость объекта, рублей
ФАП в Новоалександровке, Луговая 24/2	43204	17282	25922	25,22%	**102800**

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 17

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнитель-ный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
Итого по подходу, %	**32%**	**52%**	**16%**	
Стоимость помещения по подходу	419400	286700	102800	
Вклад подхода в цену помещения	134208	149084	16448	*299740*
Стоимость помещения с округлением				**300000**
Земельный участок 265 м^2				**6000**
Итоговая рыночная стоимость помещения с участком земли, р.				**306000**

6. Окончательное заключение:

1. Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 82,2 м^2 кадастровый номер 22:39:021503:117 по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Новоалександровка, ул. Луговая 24 пом. 2, по состоянию на 01 сентября 2026 года равна:

300000 (Триста тысяч) рублей.

2. Рыночная стоимость земельного участка площадью 265 м^2, кадастровый номер 22:39:021503:343 по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Новоалександровка, ул. Луговая, з/у 24/2, по состоянию на 01 сентября 2026 года равна:

6000 (Шесть тысяч) рублей.

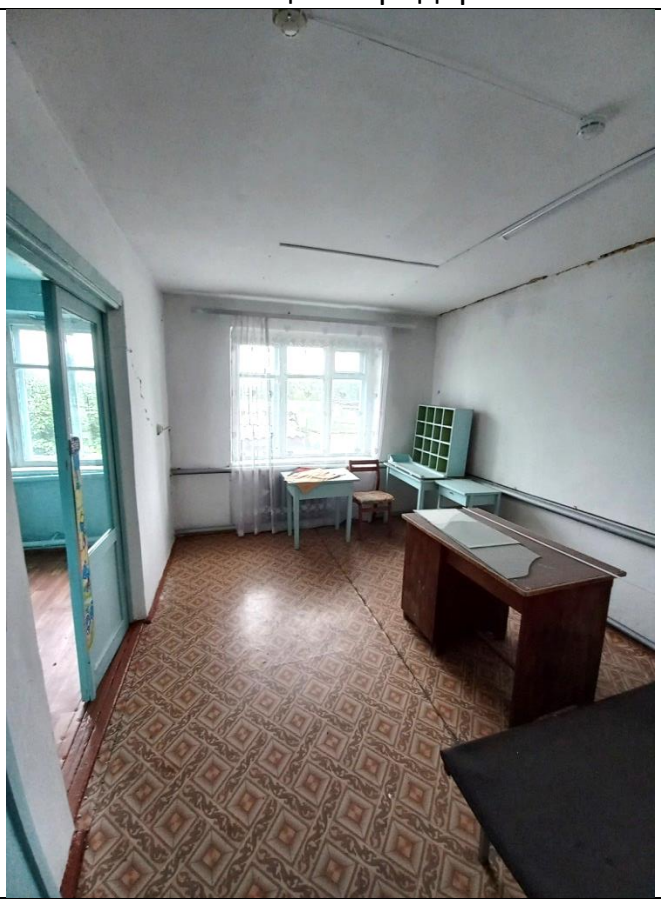
ИТОГО помещение с участком земли: 300000 + 6000 = **306000** рублей.

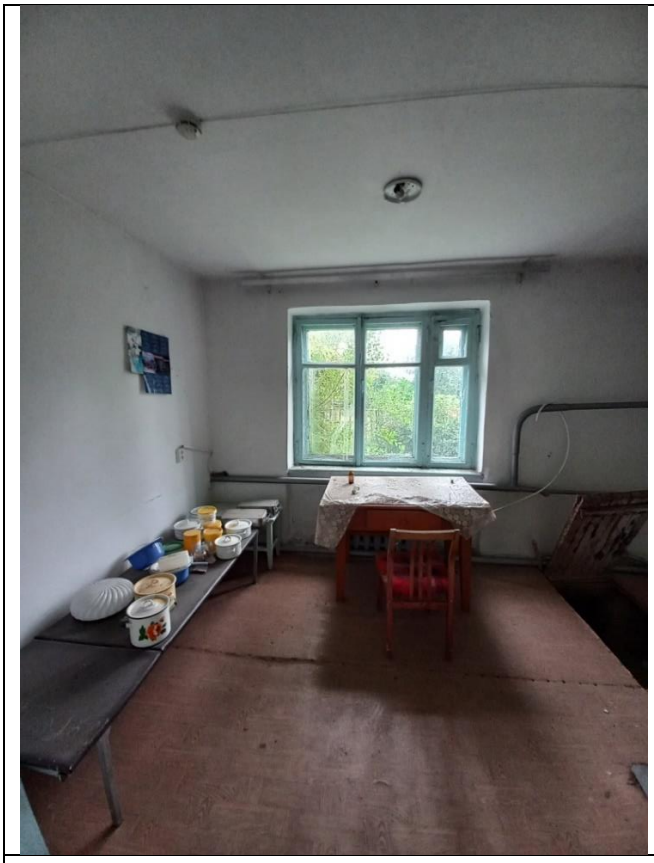
Полученная оценка рыночной стоимости может служить отправной точкой для переговоров по продаже объекта, быть стартовой ценой на открытом конкурсе, аукционе по продаже. В соответствии с Законом РФ "Об оценочной деятельности" и со «Стандартами оценки», данный расчёт действителен в течение шести месяцев с момента оценки.

Независимый оценщик **С.В. Сазыкин.**

тел. 8-961-233-0106

	
Помещение ФАП по Луговой 24/2, Вид снаружи	Помещение ФАП по Луговой 24/2, Главный вход
	
Помещение ФАП по Луговой 24/2, Входной тамбур	Помещение ФАП по Луговой 24/2, Вид снаружи

	
Помещение ФАП по Луговой 24/2, Входной тамбур	Помещение ФАП по Луговой 24/2, Общий коридор
	
Помещение ФАП по Луговой 24/2, Внутренняя отделка	Помещение ФАП по Луговой 24/2, Внутренняя отделка

	
Помещение ФАП по Луговой 24/2, Внутренняя отделка	Помещение ФАП по Луговой 24/2, Внутренняя отделка
	
Помещение ФАП по Луговой 24/2, Печь отопления	Помещение ФАП по Луговой 24/2, электросчётчик