

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

## **Выписка из отчёта № 25-25-1**

### **об оценке рыночной стоимости**

здания магазина общей площадью 298,2 м<sup>2</sup> с земельным участком площадью 914 м<sup>2</sup> по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, с. Половинкино, ул. Советская д. 89

Заказчик оценки – администрация Половинкинского сельсовета  
Рубцовского района Алтайского края

Г. Рубцовск, 2025 г.

# Выписка из отчёта № 25-25-1

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

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

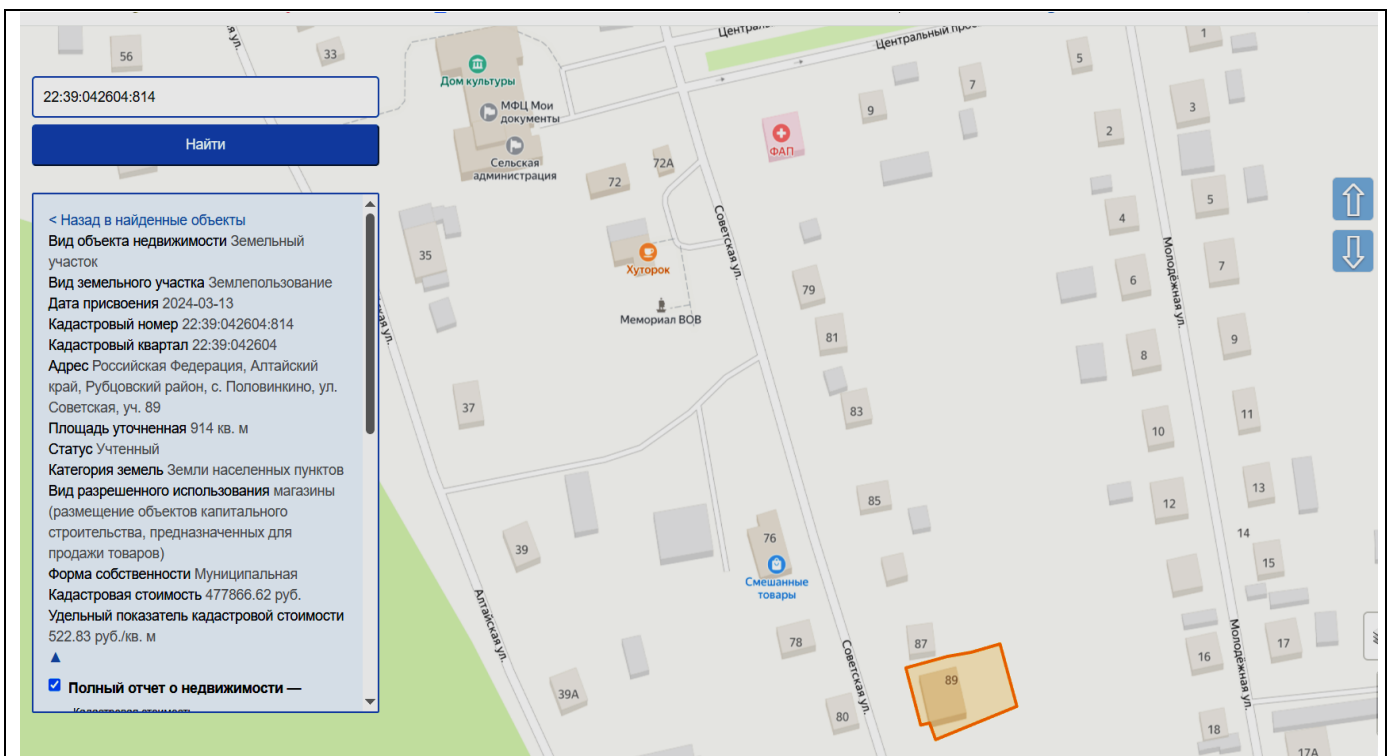
Таблица 1

Основание оценки	Договор № 25-25 от 01 июля 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 здание магазина общей площадью 298,2 м <sup>2</sup> , кадастровый №22:39:042604:813 с земельным участком площадью 914 м <sup>2</sup> , кадастровый №22:39:042604:814.
Адрес объекта оценки	Алтайский край, Рубцовский р-н, с. Половинкино, ул. Советская 89
Вид собственности	Муниципальная собственность
Собственник объекта	Администрация Половинкинского сельсовета Рубцовского района
Заказчик оценки	Администрация Половинкинского сельсовета Рубцовского района в лице Главы сельсовета Черногорова Ильи Владимировича
Реквизиты заказчика	658255, Алтайский край, Рубцовский район, с. Половинкино ул. Советская 70, тел. 78-2-40, 4-00-42, e.mail: polovinkinoss@mail.ru, ИНН 2269004157, КПП 226901001, ОГРН 1022202611562, р/с 4010281004537000009, Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ БАРНАУЛ БАНКА РОССИИ//Отдел №62 УФК по Алтайскому краю г.Барнаул, л/счет 03173014300, БИК: 010173001
Цель оценки (задача)	Определение стоимости объекта для свободной продажи
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Оцениваемые права	Право собственности
Обременения	Не выявлены
Дата оценки	01 июля 2025 года
Срок оценки	01-02 июля 2025 года
Составление отчёта	02 июля 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 №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.
	<b>Результаты оценки, полученные разными подходами:</b>
Затратный подход	889300 рублей здание, для земли не применялся
Сравнительный подход	993100 рублей здание, 20190 рублей – земельный участок
Доходный подход	246700 рублей здание, 13152 рублей – земельный участок
<b>Итого рыночная стоимость объекта:</b>	<b>830000 (Восемьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе: здание – 813000 рублей, земельный участок – 17000 рублей.</b>

### 3. Описание и анализ объекта оценки

Село Половинкино расположено в 15 километрах от районного центра, имеет 14 улиц и переулков, население около 1100 человек, входит в состав Половинкинского сельсовета. Инфраструктура стандартная для такого села: есть средняя школа, детский сад, медпункт, Дом культуры, котельная, водоснабжение, несколько магазинов, производственные предприятия. Производственные объекты расположены, в основном, в черте села. Демографическая ситуация стабильная. Цены на жильё, как и во всём районе, упали до уровня докризисного 2013 года. Подъездная дорога от Рубцовска до села Половинкино имеет асфальтовое покрытие.

Здание магазина построено в 1971 году из силикатного кирпича. Кровля шиферная, есть следы протечек. Перекрытия из железобетонных плит по железобетонным балкам. Рамы окон деревянные, решётки на окнах есть, стёкла частично выбиты. Пол дощатый по лагам, есть провалы. Двери внутри филёнчатые деревянные, входные металлические. Помещение было оборудовано печным отоплением с разводкой труб, на момент осмотра полностью пришло в негодность. Общая площадь здания 298,2 м<sup>2</sup>. Планировка включает в себя торговый зал площадью около 200 м<sup>2</sup> с тамбуром и складское помещение с котельной. Вход в торговый зал с юго-запада, в склад с севера. Площадь земельного участка, принадлежащего магазину, равна 914 м<sup>2</sup>. Территория магазина не имеет ограждения, нет кольцевого проезда.



Расположение объекта на публичной кадастровой карте Половинкино

Здание магазина расположено в секторе частной застройки в юго-западной части села, к западу от объекта оценки расположена проезжая часть улицы Советской, покрытие асфальтовое. Территория вокруг магазина густо заросла деревьями и кустарником, подъезд к складу с восточной стороны затруднён. С момента строительства в здании размещался магазин смешанных товаров, но с 2012 года здание стоит без эксплуатации. В магазине отсутствуют централизованное водоснабжение и канализация. Временно отключено электроснабжение, которое нуждается в ревизии. В настоящее время объект находится в неработоспособном состоянии, требующем ремонта кровли, ремонта внутренней отделки, ремонта пола, окон, системы отопления, отмостки.

### 3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Рубцовский район, село Половинкино, улица Советская дом 89
Год постройки	1971 год
Кадастровый номер здания	№22:39:042604:813
Кадастровая стоимость объекта	1197461 рублей на 26.06.2025 г.
Количество этажей	Один, без подвала и без чердака
Высота здания снаружи	3,3 метра до верха перекрытия
Высота внутри здания	3,0 метра до низа перекрытия
Общая площадь здания	298,2 м <sup>2</sup>
В том числе магазин / холодный склад	208 м <sup>2</sup> / 90,2 м <sup>2</sup>
Строительный объём магазин / склад	793 м <sup>3</sup> / 239 м <sup>3</sup>
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Стены наружные	Из силикатного кирпича, толщина 0,64 м, в кладке имеются мелкие трещины
Оконные заполнения	Двойные деревянные рамы, низ окон зашит, решётки имеются, всего 3 окна, нужен ремонт
Двери входные	Входные металлические двери с юга, с тамбуром. С востока деревянные двери.
Перекрытия	Из ж/б ребристых плит 1,5х6 метров по ж/б балкам, с утеплителем из шлака, есть протечки
Кровля	В магазине шиферная по дощатой обрешётке, в складе из кровельного железа по деревянной обрешётке, есть отдельные протечки
Пол	В складе бетонный с трещинами и провалами, в торговом зале дощатый по лагам, местами доски сгнили и провалились
Отопление	От местной печи с разводкой труб, радиаторы из труб дырявые, система пришла в негодность.
Вентиляция	Естественная, через проёмы в окнах и двери
Водопровод, канализация, туалет	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 подготовка к эксплуатации в виде ремонта кровли, ремонта отделки изнутри и снаружи, пола, остекления окон, устройства отопления, устройства отмостки, туалета, вырубки деревьев по периметру здания.
Земельный участок	Площадь 914 м <sup>2</sup> , УКЦЗУ = 522,83 руб/м <sup>2</sup> , Кадастровый №22:39:042604:814
Район села	Юго-западная часть
Расстояние до районного центра	15 км

Сравнительный подход при определении стоимости земли

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	Веселоярск Рубцовского района, ул. Садовая 1-б	11.03.2022	700	Админист. здание	13700	19,53
2	Веселоярск Рубцовского района, ул. Ленина 92	11.03.2022	1060	Музыкальная школа	19000	18,14
3	Веселоярск, в 450 м от ул. Молодёжной 1в	14.11.2023	16828	Стоянка техники	330524	20,3
4	Веселоярск, в 150 м от ул. Садовой 1	14.12.2023	25800	Пром. База	534060	20,7
5	Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 31	18.01.2024	1250	Котельная	16000	12,8
6	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс №2	05.03.2024	144	Гаражный бокс	4000	27,8
7	В 110 м от п. Куйбышево Рубцовского района	18.11.2024	3075	Картофелехранилище	89800	29,2
8	В 130 м от п. Куйбышево Рубцовского района	27.01.2025	4590	Картофелехранилище	138000	30,2
9	В 148 м от п. Куйбышево Рубцовского района	24.03.2025	2005	Склад зерновой	66000	32,9
10	Веселоярск, 120 м на с/з от ул. Куйбышева 31	22.05.2025	1800	Водонапорная башня	30000	16,6
О	Половинкино, ул. Советская 89	<b>01.07.2025</b>	<b>914</b>	<b>Магазин</b>		<b>22,09</b>

Доходный подход при определении стоимости земли

Ст. = (2,26 / 15,7)х100% = **14,39** 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	-	22,09	14,39	
Весовой коэфф-т влияния	1	-	0,5	0,5	
Вклад в стоимость 1 м <sup>2</sup>	1	-	11,05	7,20	<b>18,24</b>
Участок в селе Половинкино, ул. Советская 89	914	-			16671
<b>Итого земля, с округлением</b>			<b>20190</b>	<b>13152</b>	<b>17000</b>

**5.2.2. Определение стоимости здания затратным подходом**

Св= 28,8х1,12х793х1,18х1,06х1,59х1,04х125,7х1,20= **7980300** рублей для магазина;

Св = 13,71х1,12х239х1,18х1,06х1,59х1,04х125,7х1,20= **1145000** рублей для склада.

Итого за всё здание: Св= 7980300 + 1145000 = **9035300** рублей.

$$Ио=(1-(1-0,741) \times (1-0,05) \times (1-0,60)) \times 100 = 90,16\%$$

$$Сзат. = 9035300 \times (1-0,9016) = 889300 \text{ рублей.}$$

### 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 конторы СПК в Ракитах, , кирпич, плиты, сети, хор. сост., отчёт №22-15 от 22.02.2022 г.	1973	Февраль 2022 г оценка	59,6	1400	1348,0	963
2	Здание сельсовета в Безрукавке, кирпич, плиты, сети, хор. сост., отчёт №22-16 от 28.02.2022 г	1972	Февраль 2022 г оценка	54,7	1431	1884,1	1317
3	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
4	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
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	Объект оценки: СДК в селе Бобково, кирпич, плиты, сети. Отчёт 25-21 от 02.06.2025	1974	Июнь 2025 г оценка	53,7	10885	17485	1606
О О	Объект оценки: магазин в селе Половинкино, кирпич, плиты, без сетей. Отчёт 25-25 от 1.7.2025	<b>1971</b>	<b>Июль 2025 г оценка</b>	<b>74,1</b>	<b>1032</b>	<b>993100</b>	<b>962</b>

### 5.4. Доходный подход

Характеристики объектов – аналогов для расчёта аренды

Таблица 13

Наимено- вание аналога	Адрес объекта	Пло- щадь, м <sup>2</sup>	Характеристики объекта	Арен- да 1 м <sup>2</sup>	Попр. на место	Попр. на усло- вия	Поправ ка на дату	Арен- да с попра- вкой
Здание конторы	Новониколаевк а, Вовченко 12, (отх. 21-25)	432,8	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	63,2	1,27	0,8	1,16	74,5

Здание конторы	С. Ракиты, Октябрьская 26г, (от. 22-15)	309,1	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	62,4	1,13	0,8	1,13	63,7
Здание СДК	Половинкино, Советская 70, (отч. 23-28)	26	Кирпич, без воды, отопление, хорошее состояние	65	1	0,8	1,09	56,7
Административное здание	Самарка, Ленина 20/3, (отч. 23-47)	62,7	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	79	1,14	0,8	1,07	77,1
Магазин	Куйбышево, Центральная 4А, (от. 24-05)	39,8	Кирпич, без воды, отопление, хорошее состояние	76	0,87	0,8	1,05	55,5
Магазин	Куйбышево, Центральная 10 (от. 24-19)	11,4	Кирпич, сети, хорошее состояние	116	0,87	0,8	1,05	84,8
Административное здание	Веселоярск, Центральный 1, (отч. 24-26)	375,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	88	1,09	0,8	1,04	79,8
Здание центр. конторы	Безрукавка, Центральная 11, (от. 24-36)	417,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	150	0,86	0,7	1,03	93,0
Административное здание	Зел. Дубрава, Школьная 19, (отч. 24-39)	514,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	91	1,09	0,8	1,02	80,9
Помещение в админис.	Н-александр., Центральная 9 (отч. 24-43)	354,4	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	78	1,2	0,8	1,02	76,4
Помещение ФАП	Приозёрный, Школьная 4 (отч. 25-07-3)	39,5	Кирпич, вода, печь отопления, среднее состояние	115	0,87	0,8	1,01	80,8
Помещение ФАП	Тишинка, Московская 4/1 (отч. 25-12-2)	82,8	Дерево, вода, печь отопления, среднее состояние	50	1,72	0,8	1,01	69,5
Магазин	Половинкино, Советская 89, (отч. 25-25)	<b>298,2</b>	<b>Кирпич, без сетей, слабое состояние</b>	<b>?</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>74,4</b>

Расчёт действительного валового дохода на 1 м<sup>2</sup>

Таблица 14

Наименование объекта оценки	Полезная площадь, кв.м.	Ставка аренды в месяц	Потенциальный валовой доход в год	Коэффициент загрузки	Действит. валовой доход
Здание магазина в Половинкино, Советская 89	208	74,4	185702	0,92	170848
Склад магазина в Половинкино, Советская 89	90,2	40	43296	0,92	39832
<b>ИТОГО ДВД, рублей</b>					<b>210680</b>

Расчёт стоимости объекта методом прямой капитализации

Таблица 16

Наименование объекта оценки	Действительный валовой доход	Чистые операционные расходы	Чистый операционный доход	Коэфф. капитализации %	Стоимость объекта, рублей
Здание магазина и склада в Половинкино, Советская 89	210680	147476	63204	25,62%	<b>246700</b>

## 5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 17

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
<b>Итого по подходу, %</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	
Стоимость объекта по подходу	889300	993100	246700	
Вклад подхода в цену объекта	266790	496550	49340	812680
Рыночная стоимость здания S=298,2 м <sup>2</sup> с округлением, рублей.				<b>813000</b>
Земельный участок S = 914 м <sup>2</sup>				<b>17000</b>
<b>Итого здание с земельным участком</b>				<b>830000</b>

При этом стоимость 1 м<sup>2</sup> здания составит  $813000 / 298,2 = 2726$  рублей за 1 м<sup>2</sup> с учётом холодного склада. 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 магазина общей площадью 298,2 м<sup>2</sup> кадастровый №22:39:042604:813, с земельным участком общей площадью 914 м<sup>2</sup> кадастровый №22:39:042604:814, расположенного по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Половинкино, улица Советская 89, по состоянию на 01 июля 2025 года составляет:

**830000** (Восемьсот тридцать тысяч) 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. 8-961-233-0106



Здание магазина в Половинкино,  
Главный вход с юго-запада



Здание магазина в Половинкино,  
окна с юго-востока



Здание магазина в Половинкино,  
вид с востока



Здание магазина в Половинкино,  
Холодный склад с востока



Здание магазина в Половинкино,  
Вход в холодный склад



Здание магазина в Половинкино,  
Заращение деревьями



Здание магазина в Половинкино,  
Запасной выход через склад



Здание магазина в Половинкино,  
Состояние холодного склада



Здание магазина в Половинкино,  
Остатки системы отопления



Здание магазина в Половинкино,  
Запасной вход в магазин



Здание магазина в Половинкино,  
Торговый зал



Здание магазина в Половинкино,  
Электрические щитки



Здание магазина в Половинкино,  
Стеллажи для товара



Здание магазина в Половинкино,  
Тамбур с котельной



Здание магазина в Половинкино,  
Торговый зал



Здание магазина в Половинкино,  
Торговый зал



Здание магазина в Половинкино,  
Провалы деревянного пола



Здание магазина в Половинкино,  
Разбитые стёкла с фасада