

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 26-24

об оценке рыночной стоимости

нежилого здания котельной общей площадью 310,5 м²

с земельным участком площадью 1250 м²,

расположенного по адресу: Алтайский край,

Рубцовский район, село Веселоярск, ул. Куйбышева 14

Заказчик – администрация Веселоярского сельсовета
Рубцовского района Алтайского края

Рубцовск, 2026 г.

Выписка из отчёта № 26-24

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

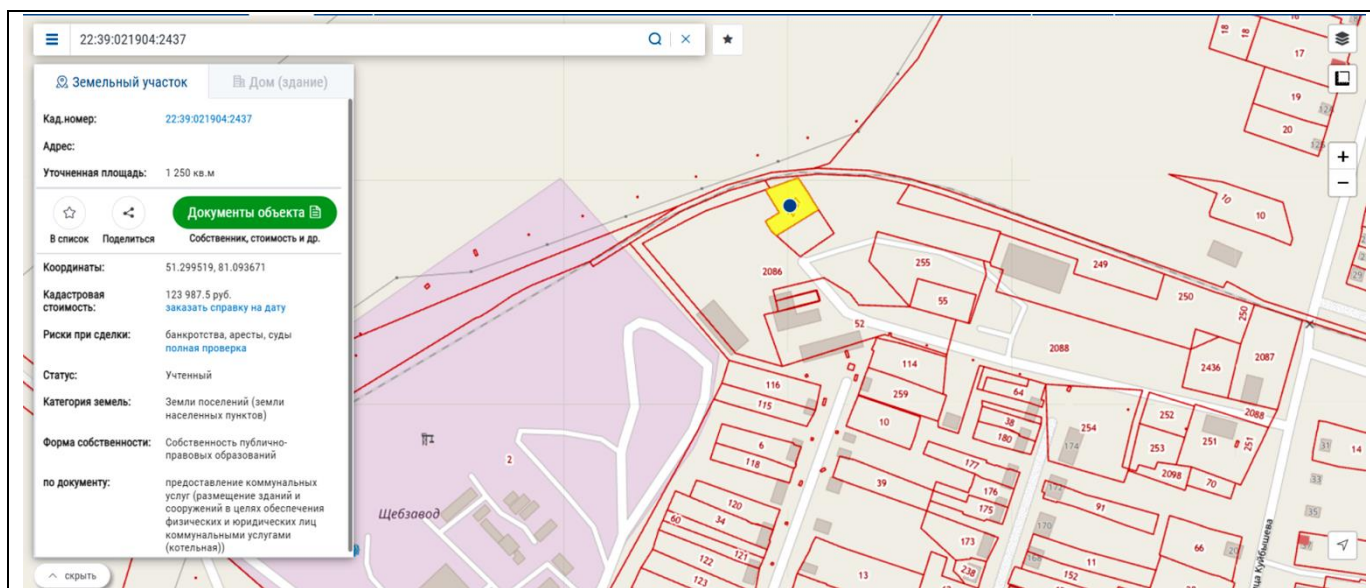
Таблица 1

Основание оценки	Договор № 26-24 от 10 апреля 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 общей площадью 310,5 м ² кад. №22:39:021904:1331 с земельным участком площадью 1250 м ² кад. №22:39:021904:2437
Адрес объекта	Алтайский край, Рубцовский р-н, с. Веселоярск, ул. Куйбышева 14
Вид собственности	Муниципальная собственность Веселоярского сельсовета Рубцовского района Алтайского края
Заказчик оценки	Администрация Веселоярского сельсовета Рубцовского района
Реквизиты заказчика	658248 Алтайский край Рубцовский район, с. Веселоярск, пер. Центральный, 1, ИНН 2269003869, КПП 226901001, ОГРН 1022202613828, присвоен 11.12.2002, email: admves@mail.ru , Тел. 8(38557)73-3-43, 73-7-35, факс.73-7-92.
Цель оценки (задача)	Определение стоимости объекта для свободной продажи
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Оцениваемые права	Право собственности
Дата оценки	10 апреля 2026 года
Срок оценки	10-15 апреля 2026 года
Составление отчёта	15 апреля 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	322640 руб. – здание, - не применялся для земли.
Сравнительный подход	263000 руб. – здание, 24125 руб. – земельный участок.
Доходный подход	65600 руб. – здание, 29250 руб. – земельный участок.
Итого рыночная стоимость объекта оценки	249600 (Двести сорок девять тысяч шестьсот) рублей, в т.ч.: - здание котельной общей площадью 310,5 м ² – 223600 рублей, - земельный участок площадью 1250 м ² – 26000 рублей.

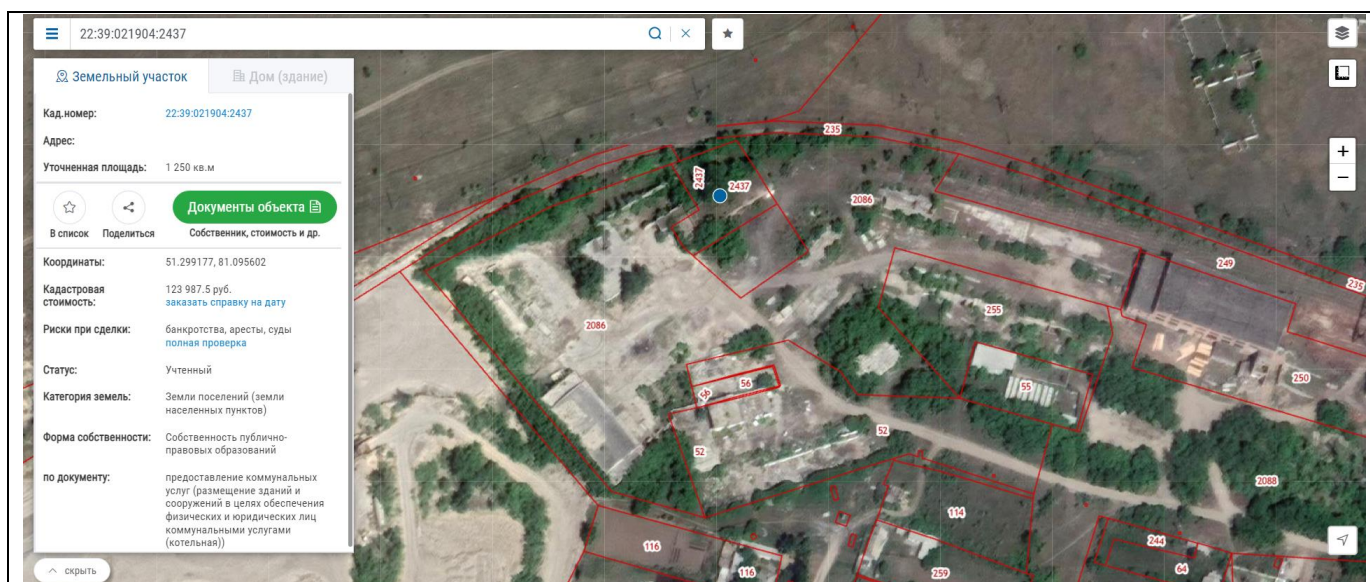
3. Описание и анализ объекта оценки

Веселоярск - самое крупное и благоустроенное село Рубцовского района. Около 4,9 тысяч населения, крупные социальные объекты, два десятка магазинов, железнодорожная станция, общеобразовательная и музыкальная школы, детский сад, больница, СДК, библиотека. Село является административным центром муниципального образования «Сельское поселение Веселоярский сельсовет». В селе 32 улицы и переулка, расстояние до районного центра 25 км.

Оцениваемый объект находится в селе Веселоярск Рубцовского района, по улице Куйбышева 14, в северо-западной части села. Здание построено в 1975 году из красного кирпича. Планировка имеет секционную систему с котельным залом, насосной, складом угля и набором бытовых и подсобных помещений. Вход в здание с юга. С восточной стороны к зданию пристроены 2 грузовых гаража, не входящих в объект оценки. Площадь земельного участка, принадлежащего зданию котельной – 1250 м², территория без ограждения.



Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте



Расположение объекта оценки на спутниковой карте

Здание представляет собой прямоугольное строение из красного кирпича с железобетонными плитами перекрытия. С момента строительства в здании размещалась котельная для отопления северо-западной части села. В настоящее время здание не используется несколько лет ввиду отключения котельной.

К югу от объекта оценки расположена территория щебёночного завода. С севера и запада расположен пустырь за пределами границы села. В здании отсутствуют инженерные коммуникации. В настоящее время объект находится в слабом состоянии, требующем ремонта кровли, заделки технологических отверстий в кровле, косметического ремонта внутренней отделки, замены остекления, восстановления электроснабжения.

Подробно характеристики объекта представлены в таблице 3.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

Адрес объекта	Рубцовский район, Село Веселоярск, ул. Куйбышева 14, помещение 1
Год постройки	1975 год
Кадастровая стоимость	1826938 руб.
Кадастровый номер здания	№22:39:021904:1331
Количество этажей	Один, без подвала
Высота здания снаружи	Котельная со складом угля – 5,85 метра, Бытовые 3,3 метра, насосная - 3,0 метра
Высота внутри помещений	Котельная со складом угля – 5,7 метра, Бытовые 3,0 метра, насосная – 2,7 метра
Общая площадь	310,5 м ²
Строительный объём объекта оценки	216,6+1447,6+186,2 = 1850 м ³
Усреднённая высота внутри помещений	1477,2 : 310,5 = 4,75 м
Фундамент под наружные стены	Монолитный бутобетон
Стены наружные	Из красного кирпича, толщина 50 см
Оконные заполнения	Из стеклоблоков, часть стёкол требуют замены
Ворота и двери	В складе угля есть металлические ворота для самосвала, в бытовых 1 металлическая дверь
Перекрытия	Железобетонные ребристые плиты 3х6 м
Кровля	Рулонная по стяжке, есть протечки
Пол	Бетонный, частично разрушен
Отопление	Отсутствует, котлы демонтированы
Вентиляция	Была принудительная, остались только проёмы в перекрытии, воздуховоды и вентиляторы отсутствуют
Водопровод	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Электроснабжение, сигнализация	Отсутствует
Отмостка	Разрушена осадками
Техническое состояние объекта оценки	Состояние слабое, требуется подготовка к эксплуатации в виде ремонта перекрытия и кровли, восстановления электропроводки, косметического ремонта, замена окон, дверей
Дополнительные сооружения здания	Дымовая труба D=600 мм, H=18 м
Земельный участок	S=1250 м ² , УКЦЗУ=99,19 руб/м ²
Кадастровый номер земельного участка	22:39:021904:1331
Категория земель	Земли населённых пунктов, для котельной, адрес – в 145 м на север от ул. Степной 27-2
Ограждение земельного участка, покрытие	Отсутствует
Район села	Северо-запад, производственная зона

5. Определение рыночной стоимости объекта

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, в 150 м от ул. Садовой 1	14.12.2023	25800	Пром. База	534060	20,7
2	Новониколаевка, ул. Митусовой 30а, бокс №2	05.03.2024	144	Гаражный бокс	4000	27,8
3	В 110 м от п. Куйбышево Рубцовского района	18.11.2024	3075	Картофеле-хранилище	89800	29,2
4	В 130 м от п. Куйбышево Рубцовского района	27.01.2025	4590	Картофеле-хранилище	138000	30,2
5	В 148 м от п. Куйбышево Рубцовского района	24.03.2025	2005	Склад зерновой	66000	32,9
6	Веселоярск, 120 м на с/з от ул. Куйбышева 31	22.05.2025	1800	Водонапорная башня	30000	16,6
7	Половинкино, ул. Советская 89	01.07.2025	914	Магазин	17000	18,6
8	Пос. 6 Конгресса, ул. Степная 10а	18.08.2025	391	ФАП	4300	11,0
9	Бобково, ул. Зелёная 5	09.02.2026	385	ФАП	7000	18,2
10	Пос. Назаровка, Интернациональная 20	16.03.2026	578,4	Клуб	8000	13,8
ОО	Веселоярск Рубцовского района, ул. Куйбышева 14	10.04.2026	1250	Котельная	-	19,3

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

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	1,0	1,1	2,63
2	Веселоярск, 75 м от Молодёжной 1а	15055	Отчёт №25-12-3 от 07.04.2025	2,63	1,24	1,0	1,04	3,39
3	Безрукавка, 220 м от ул. Северной 1	5000	Отчёт №25-21-2 от 04.06.2025	3,7	1,24	0,79	1,03	3,73
4	Село Вишнёвка, 200 м от Луговой 2	13200	Отчёт №25-21-3 от 23.06.2025	1,36	1,24	1,53	1,03	2,66
5	Новониколаевка,	8261	Отчёт №25-26-2 от	1,68	1,24	1,17	1,03	2,51

	100 м от Зелёной 5		01.07.2025					
6	Половинкино, ул. Советская 89	914	№25-25 от 01.07.2025	2,26	0,91	0,92	1,02	1,93
7	Посёлок Новороссийский	7994	Отчёт №25-28-2 от 05.08.2025	1,8	1,24	1,58	1,02	3,60
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	1,53	1,01	4,06
9	Село Бобково, ул. Зелёная 5	385	Отчёт №26-14 от 09.02.2026	2,54	0,86	1,24	1,01	2,74
10	Назаровка, Интернациональная 20	578,4	Отчёт №26-17-2 от 16.03.2026	1,91	0,87	1,61	1,01	2,70
О	Веселоярск, ул. Куйбышева 14	1250	Отчёт 26-24 от 10.04.2026	?	1	1	1	3,00

Ст. = (3,0 / 12,8)х100% = **23,4** 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	-	19,3	23,4	
Весовой коэфф-т влияния	1	-	0,6	0,4	
Вклад в стоимость 1 м ²	1	-	11,6	9,4	20,9
Участок в селе Веселоярск, ул. Куйбышева 14	1250	-			26175
Итого земля, с округлением			24125	29250	26000

5.2.2. Определение стоимости здания затратным подходом

$$Cв = C1м. куб. \times Kк \times По \times K84 \times Kтер \times K91 \times Kз \times Kс \times Kндс \quad (1)$$

где **Cв** - восстановительная стоимость 1 м³ оцениваемого объекта,

C1м. куб. = 11,0 руб. – восстановительная стоимость 1 м³ здания котельной в ценах 1969 года для 2 терр. пояса, группа капитальности 1 (УПВС №26 том 2 отдел 3 табл. 64-а);

Kк = 1,09 – коэффициент для климатического района №1 (Общая часть УПВС №26);

По = 1850 куб. м. – показатель объёма здания в кубометрах;

C1м. п. = 58,2 руб. – восстановительная стоимость 1 метра дымовой трубы диаметром 630 мм, в ценах 1969 года для 2 терр. пояса, (УПВС №19 табл. 97-е);

Kк = 1,02 – коэффициент для климатического района №1 (Общая часть УПВС №26);

По = 18 м. – показатель высоты трубы в метрах;

K84 = 1,18 - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям промышленности на 01.01.1984 г. (прил. 2 к пост. Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94);

Kтер. = 1,06 - Территориальный коэффициент для Алтайского края (там же);

K91 = 1,59 – индекс цен на 01.01.1991 г. (Постановление Госстроя СССР №15-Д от 13.09.90)

Kз = 1,04 – зональный коэффициент (Решение Алтайского крайисполкома от 29.01.91 №41);

Kс = 136,7 – индекс современных цен на строительно-монтажные работы по сравнению со сметными ценами 1991 года без НДС (Приказ Минстроя РФ № 394/пр от 02.07.2025 г.)

Kндс = 1,22 - налог на добавленную стоимость с 1.01.2026 года;

Восстановительная стоимость объекта в современных ценах составит:

$$Cв = (11,0 \times 1,09 \times 1850 + 58,2 \times 1,02 \times 18) \times 1,18 \times 1,06 \times 1,59 \times 1,04 \times 136,7 \times 1,22 = \mathbf{8019900} \text{ рублей.}$$

Определение общего износа

Износ – это потеря стоимости объекта, вызванная разными причинами. В зависимости от причин, вызвавших потерю стоимости, различают физический износ **Иф**, моральный (функциональный) износ **Им**, а также экономический (внешний) износ **Иэ**.

Физический износ определяется в соответствии с "Правилами оценки физического износа зданий" ВСН-53-86(р) на основании анализа технического состояния здания в целом. Расчёт представлен в таблице 9. Фактический возраст здания – 51 год, нормативный – 80 лет. Общий физический износ по сроку жизни равен $(51/80) \times 100\% = 64\%$. В здании котельной ведётся несанкционированный разбор стен.

Расчёт физического износа объекта

Таблица 9

Наименование элементов здания	Удельный вес элемента, %	Физ. износ элемента %	Износ здания, %
Фундаменты: Наличие трещин, неравномерная осадка	10	80	8,0
Стены и перегородки: Имеются трещины, выветривание, разбор	24	80	19,2
Перекрытия: Трещины плит, коррозия арматуры, есть технологические проёмы	7	80	5,6
Кровля: Есть течи, большая часть листов лопнула	6	100	6,0
Проёмы: Окна частично разбиты, двери не менялись	7	90	6,3
Полы: Трещины и провалы бетона	2	80	1,6
Отделка: Требуется полный ремонт	4	100	4,0
Сантехнические работы: Полное отсутствие	8	100	8,0
Электротехнические работы: Полное отсутствие	2	100	2,0
Прочие: нужен ремонт водосливов, устройство отмостки	2	100	2,0
Дымовая труба	20	80	16,0
Фундамент под трубу	8	80	6,4
ИТОГО Ифиз.	100%		85,1%

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта. В данном случае все факторы устранимого функционального износа учтены при определении физического износа, поэтому дополнительно не определяются.

Неустранимый функциональный (моральный) износ определяется в соответствии с "Рекомендациями МосжилНИИпроекта по определению морального износа". В данном случае это отсутствие централизованной горячей и холодной воды (5%) и отсутствие душа и туалета (5%).

Итого **Им=5+5=10%**.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта в результате воздействия макроэкономических факторов, а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта, или его размещения. В данном случае экономический износ вызван снижением количества населения в селе, снижением покупательской способности населения, повышением

тарифов на энергоносители, налогов, низкой урожайностью и рядом других факторов. Влияние этих факторов определено экспертно, на основании данных администрации Рубцовского района и изучения рынка недвижимости в Рубцовском районе за 20 лет. Расчёт внешнего (экономического) износа приведён в таблице 10.

Для справки: сравнение средних цен на квадратный метр частных жилых домов в селе Веселоярск и в районном центре - Рубцовске даёт соотношение $(8,954/14,5) \times 100 = 62\%$. Это значит, что общее снижение стоимости за счёт расположения объекта в селе по сравнению с ближайшим городом составляет $(100-62)=38\%$. Как видно из расчёта в таблице 10, полученное значение экономического (внешнего) износа сопоставимо со значением, полученным на основании сравнения средних цен на жилые дома.

Расчёт экономического (внешнего) износа

Таблица 10

№	наименование фактора внешнего износа	коэффициент
1	Социальная инфраструктура	0,95
2	Удалённость от районного центра	0,95
3	Экологическая обстановка	1,00
4	Снижение количества населения и объёмов производства в селе	0,95
5	Ориентир сооружения на стороны света	1,00
6	Засушливый климат, снижающий урожай раз в 5 лет	0,90
7	Наличие правоустанавливающих документов на объект оценки	1,00
8	Снижение уровня жизни и покупательской способности населения	0,90
9	Расстояние от центра села	0,95
10	Всеобщий экономический кризис, пандемия, санкции	0,75
11	Отсутствие кольцевого проезда, асфальта на подъезде, ограждения	0,95
	Итого коэффициент K_{Σ}	0,30
	Экономический (внешний) износ $I_{\Sigma}=(1-K_{\Sigma}) \times 100\%$	70%

Общий износ (I_{Σ}), учитывающий влияние трёх видов различного износа, (согласно списку лит. №9) определяем мультипликативным методом по формуле (2):

$$I_{\Sigma} = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{Э}})) \times 100 \quad (2)$$

Подставляя значения различных видов износа в формулу (2), получаем величину общего снижения стоимости (I_{Σ}) в результате воздействия всего комплекса факторов:

$$I_{\Sigma} = (1 - (1 - 0,851) \times (1 - 0,10) \times (1 - 0,70)) \times 100 = 95,98\%$$

$$C_{\text{зат.}} = 8019900 \times (1 - 0,9598) = 322600 \text{ рублей.}$$

5.3. Сравнительный подход

Среди всех известных подходов оценки сравнительный подход считается наиболее точным отражением рыночной стоимости недвижимости, приносящей доход. Анализ рыночной ситуации показывает, что продавцы и покупатели, как правило, ориентируются на результаты последних сделок со схожими объектами. Из-за отсутствия сведений о сделках с производственными объектами, ориентиром принимаем цены предложений о продаже, или данные о рыночной оценке. За последнее время к продаже предлагалось, или оценивалось несколько объектов производственной недвижимости сопоставимого объёма и конструкции. На основании собранной информации выявлен ряд объектов, наиболее приемлемых для сравнения и внесения поправок. Информация с параметрами объектов - аналогов приведена в таблице 11.

Характеристики объектов – аналогов для объекта оценки

Таблица 11

№ №	Наименование объекта, район расположения, состояние	Год постро йки	Дата оценки, продажи	Физ. Износ %	Объём здания, куб. м.	Цена, тыс. руб.	Стои- мость 1 м ³
1	Автогараж в Новониколаевке, ул. Вовченко 24а, сети, кирпич, деревянное перекрытие	1970	Октябрь 2021 г оценка	85,3	728	69,0	94,8
2	Грузовой гараж в посёлке Куйбышево, панели, плиты, без сетей, среднее состояние	1993	Сентяб. 2022 г оценка	66,0	5873	1782,0	303,0
3	Картофелехранилище в посёлке Куйбышево, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1983	Сентяб. 2022 г оценка	66,8	6838	1933	282,7
4	Гараж на 5 боксов в селе Безрукавка, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1978	Ноябрь 2022 г оценка	85,8	294	63,0	214,3
5	Автомобильный гараж пом. 1 в п. Куйбышево, панели, плиты, без сетей, среднее состояние	1993	Октябрь 2023 г оценка	69,9	4049	951,0	234,9
6	Котельная в Веселоярске, Куйбышева 14, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1975	Январь 2024 г оценка	84,1	1850	185,5	100,3
7	Картофелехранилище в посёлке Куйбышево, пом. 2, кирпич, плиты, без сетей, слабое сост.	1991	Март 2024 г оценка	66,8	3016	660,5	219,0
8	Склад зерновой в посёлке Куйбышево, панели, дерево, без сетей, слабое состояние	1988	Март 2025 г, оценка	65,5	1555	373,0	239,9
9	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
1 0	Картофелехранилище 67 в пос. Куйбышево, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1990	Февраль 2026 г оценка	75,6	6410	1444,9	225,0
О О	Котельная в Веселоярске, Куйбышева 14, кирпич, плиты, без сетей, слабое состояние	1975	Апрель 2026 г оценка	85,1	1850	263000	142,19

5.4. Доходный подход

Определение стоимости аренды 1 м² в месяц сравнительным подходом

Таблица 13

Наименование объекта	Адрес объекта, телефон	Пло- щадь м ²	Характеристики объекта	Арен- да за 1 м ²	Попр. на место	Попр. на сос- тояние	Попр. на пло- щадь	Арен- да с попр.
Здание СДК	Половинкино, Советская 70 (отч. 23-28)	26	Кирпич, без воды, отопление, хор. состояние	52,6	0,92	0,4	0,86	16,6
Магазин	Куйбышево, Центральная 4А, (от. 24-05)	39,8	Кирпич, без воды, отопление, хорошее состояние	76	0,8	0,4	0,86	20,9

Административное здание	Веселоярск, Центральный 1, (отч. 24-26)	375,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	88	1	0,4	1,08	38,0
Помещение в админис.	Ново-александровка, отч. 24-43	354,4	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	78	1,1	0,4	1,06	36,4
Помещение ФАП	Тишинка, Московская 4/1 (отч. 25-12-2)	82,8	Дерево, вода, печь отопления, среднее состояние	50	1,58	0,4	0,86	27,2
Помещение СДК	Бобково, ул. Новая 5, отч. 25-21 от 2.6.25	1624	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	85	1,24	0,4	1,24	52,3
Помещение ФАП	Самарка, Кирова 28/2, отч. 25-35	101,8	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	81	1,05	0,4	0,87	29,6
Помещение ФАП	Новороссийский, Центральный 2, отч. 26-04-2	122,8	Ш/блоки, вода, отопление, среднее состояние	60	1,58	0,4	0,87	33,0
Здание ФАП	Бобково, ул. Зелёная 5 (отч. 26-14)	59,9	Дерево, вода, печь отопления, среднее состояние	69	1,24	0,4	0,86	29,4
Котельная	Веселоярск, Куйбышева 14	310,5	Сетей нет, слабое состояние	?	1	1	1	31,0

Расчёт действительного валового дохода на 1 м²

Таблица 15

Наименование объекта оценки	Полезная площадь, кв.м.	Ставка аренды в месяц	Потенциальный валовой доход в год	Коэффициент загрузки	Действит. валовой доход
Здание котельной по ул. Куйбышева 14 в Веселоярске	310,5	31,0	115506	0,75	86630

По условиям аренды, все затраты на эксплуатацию и поддержание объекта в работоспособном состоянии несут арендаторы.

Расчёт чистых операционных расходов

Таблица 16

№	наименование операционных расходов	количественное выражение	затраты в месяц	затраты за год	процент к ДВД
1	Плата за электроэнергию, уборку, содержание территории, охрана объекта	%	-	-	платит арендатор
2	Резерв расходов на текущий ремонт (по визуальному осмотру)	% (по МГСН 301.03-97)	70%	70%	70%
3	Организация аренды, реклама, контроль (по средним ставкам на менеджмент)	%	10%	10%	10%
	ИТОГО ЧОР:				80,0%

Подставляя значения чистого операционного дохода и коэффициента капитализации в формулу (6), получим значение стоимости объекта, рассчитанной в рамках доходного подхода. Результаты расчётов сведены в таблицу 17.

Стоимость земельного участка при расчёте доходным подходом не учитывается.

Расчёт стоимости объекта методом прямой капитализации

Таблица 17

Наименование объекта оценки	Действительный валовой доход	Чистые операционные расходы	Чистый операционный доход	Коэфф. капитализации %	Стоимость объекта, рублей
Котельная по Куйбышева 14 в Веселоярске	86630	69304	17326	26,4%	65600
Итого стоимость объекта доходным подходом, руб.					65600

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 17

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость
Полнота информации, %	20	60	20	
Допущения в расчётах, %	20	50	30	
Учёт намерений инвестора, %	20	50	30	
Учёт конъюнктуры рынка, %	20	60	20	
Учёт особенностей объекта, %	20	50	30	
Итого по подходу, %	20%	54%	26%	
Стоимость здания по подходу	322640	263000	65600	
Вклад подхода в цену здания	64528	142020	17056	223604
Стоимость здания с округлением				223600
Земельный участок 1250 м ²				26000
Итоговая рыночная стоимость здания с земельным участком, р.				249600

6. Окончательное заключение:

1. Рыночная стоимость нежилого здания котельной общей площадью 310,5 м² по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Веселоярск, улица Куйбышева 14, по состоянию на 10 апреля 2026 года равна:

223600 (Двести двадцать три тысячи шестьсот) рублей.

2. Рыночная стоимость земельного участка площадью 1250 м², кадастровый номер 22:39:021904:2437 по адресу: Алтайский край, Рубцовский район, село Веселоярск, в 145 метрах на север от участка по ул. Степной 27-2, по состоянию на 10 апреля 2026 года равна:

26000 (Двадцать шесть тысяч) рублей.

ИТОГО здание котельной с участком земли: 223600 + 26000 = **249600** рублей.

Независимый оценщик

С.В. Сазыкин.
тел. 8-961-233-0106



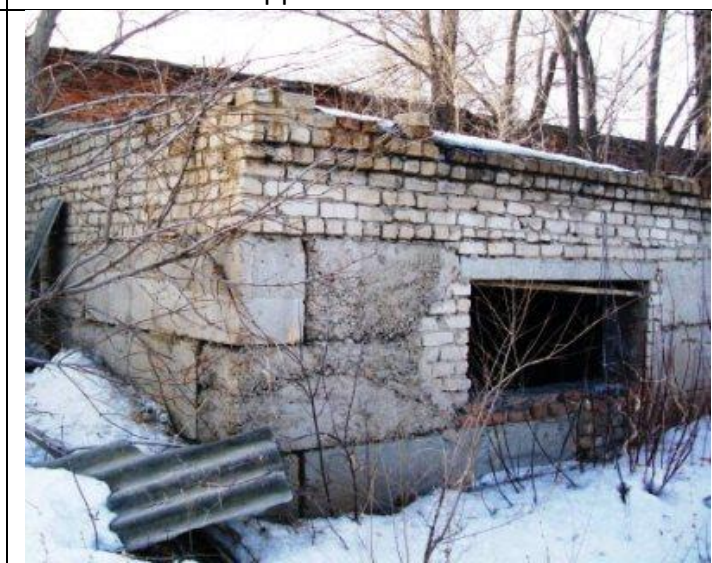
Котельная по Куйбышева 14,
Вид с юго-востока



Котельная по Куйбышева 14,
Вид с юго-востока



Котельная по Куйбышева 14,
Вид с юга



Котельная по Куйбышева 14,
Вид с севера на насосную



Котельная по Куйбышева 14,
Вид с северо-востока на трубу



Котельная по Куйбышева 14,
Вид с севера



Котельная по Куйбышева 14,
Перекрытие склада угля



Котельная по Куйбышева 14,
Перекрытие насосной



Котельная по Куйбышева 14,
Склад угля, вход в насосную



Котельная по Куйбышева 14,
Насосная



Котельная по Куйбышева 14,
Перекрытие зала для котлов



Котельная по Куйбышева 14,
Зал для котлов



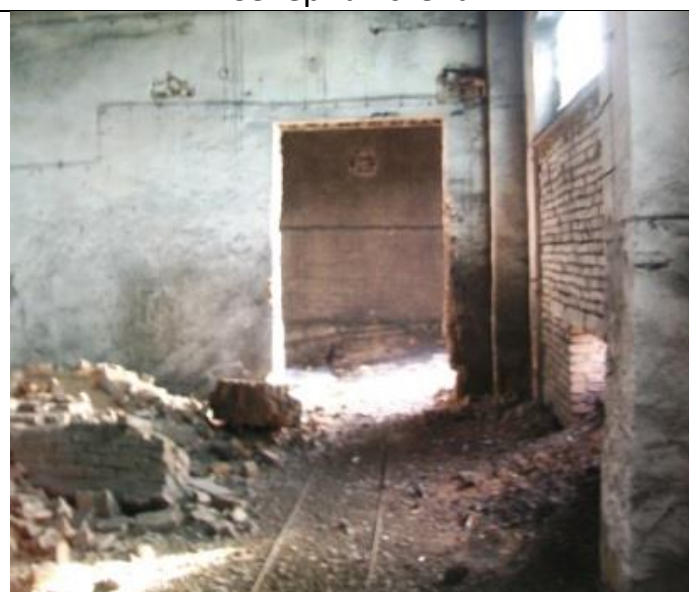
Котельная по Куйбышева 14,
Люк для шлака



Котельная по Куйбышева 14,
Северная стена



Котельная по Куйбышева 14,
Перекрытие зала для котлов



Котельная по Куйбышева 14,
Рельсы для тележки с углём



Котельная по Куйбышева 14,
Тамбур на входе



Котельная по Куйбышева 14,
Бытовое помещение