

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК

Сазыкин Сергей Владимирович

Член саморегулируемой организации «НКСО» (регистрационный №01500)

Выписка из отчёта № 23-30

об оценке рыночной стоимости аренды
административного здания по ул. Центральной 9
в селе Новоалександровка Рубцовского района

Заказчик – Новоалександровский сельсовет Рубцовского
района Алтайского края

Рубцовск, 2023 г.

Выписка из отчёта № 23-30

об оценке рыночной стоимости аренды объекта недвижимости

1. Краткое изложение основных фактов и задание на оценку

Таблица 1

Основание оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 23-30 от 28 июля 2023 г.
Основание заключения договора	Членство Сазыкина С. В. в СРО «НКСО» (г. Москва, ул. Малая Ордынка 13/3), регистрационный №01500 присвоен 20.03.2008 г.).
Наименование объекта оценки	Административное здание общей площадью 354,4 м ² в селе Новоалександровка Рубцовского района, улица Центральная 9.
Вид собственности	Муниципальная собственность.
Собственник объекта	Администрация Новоалександровского с/совета Рубцовского р-на
Заказчик оценки	Администрация Новоалександровского с/совета Рубцовского р-на в лице Главы сельсовета Поповой Ирины Геннадьевны
Реквизиты заказчика	Рубцовский район, село Новоалександровка, ул. Центральная 9, ОГРН 1022202613290 присвоен 27.11.2002 г, ИНН 2269003509, КПП 226901001, тел. 76-2-43, 76-2-01
Цель оценки (задача)	Определение стоимости аренды объекта для сдачи части помещений в аренду, с отдельной оплатой коммунальных услуг
Вид стоимости	Рыночная стоимость права аренды
Оцениваемые права	Право долгосрочной аренды
Обременения	Не выявлены
Дата оценки	28 июля 2023 года
Срок оценки	28-31 июля 2023 года
Составление отчёта	31 июля 2023 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 №519252 выдан 14.03.2005 года УВД г. Рубцовска Алтайского края. Тел. 6-24-53, сот. 8-961-233-01-06.
Сведения об оценочном образовании оценщика, стаже оценочной деятельности, ОГРН, ИНН.	Диплом о профессиональной переподготовке специалистов в сфере оценочной деятельности, серии ПП №551932, выдан 04.07.2003 года Алтайским государственным университетом. Удостоверение о повышении квалификации по специальности «Оценочная деятельность» №022, выдано 02.03.2015 года Алтайским государственным университетом. Стаж оценочной деятельности с 2003 года. ОГРН 304220930200114, присвоен 28 октября 2004 года. ИНН 220900889341. Квалификационный аттестат по оценке недвижимости №021673-1 от 18 июня 2021 г.
Сведения о страховке и членстве оценщика в СРО (копии прилагаются)	Полис страхования №232805-035-000008 выдан ПАО «САК «Энергогарант», Западно-сибирский филиал, (г. Москва, Садовническая набережная д. 23) 22.02.23 г. на срок до 26.02.24 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.
	Результаты оценки разными подходами:
Затратный подход	65,6 руб/м ² в месяц
Сравнительный подход	61,5 руб/м ² в месяц
Доходный подход	68,9 руб/м ² в месяц
Итоговая стоимость права аренды объекта	64,0 (Шестьдесят четыре) рубля за 1 м ² общей площади в месяц, с отдельной оплатой НДС и коммунальных услуг.

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 администрации расположено в центральной части села Новоалександровка. Площадь земельного участка, принадлежащего зданию администрации, документально не подтверждена. Территория вокруг здания ограждена только с фасадной стороны, с задней стороны граница не установлена. Кольцевой проезд отсутствует, так как с южной стороны территория прилегает к участку жилой застройки. Тротуар с фасада покрыт асфальтом, состояние слабое, на остальной части перед фасадом газонная трава. С восточной части расположен пустырь, с южной стороны проезжая часть улицы Центральной.

Здание администрации построено из кирпича, имеет 2 этажа, без подвала. Планировка представляет собой набор комнат с выходом в общий холл. На первом этаже помещения занимают отделение связи, сбербанк и магазин. На втором этаже расположены кабинеты администрации сельсовета с бухгалтерией, а также библиотека. Здание эксплуатируется по своему проектному назначению, состояние объекта удовлетворительное, требующее текущего ремонта.

3.1. Строительные характеристики здания администрации

Таблица 2

Наименование	Характеристика
Фундамент под стены	Ленточный бутобетонный
Стены наружные	Из красного кирпича, 64 см
Перегородки	Кирпичные, 25 см, оштукатуренные
Перекрытия	пустотные железобетонные плиты 1,2х5,8 м
Кровля	Из профлиста, односкатная, без чердака
Наружная отделка	Декоративная штукатурка «под шубу», часть штукатурки с фасада отпала, нужен ремонт
Отделка помещений 2 этажа	Стены окрашены по штукатурке вододисперсионной краской, потолок отделан полистирольной плиткой, пол покрыт ДВП
Входные двери	Деревянные двустворчатые, 1,8х2,4 м (h), запасной выход отсутствует.
Внутренние двери	Деревянные филёнчатые, типовые
Полы	Дошчатые по лагам, покрыты ДВП, окрашены. В торговых точках покрыты линолеумом.
Вентиляция	Естественная, через дверные и оконные проёмы
Холодное водоснабжение	Имеется одна водоразборная точка на 1 этаже
Отопление	От поселковой котельной, разводка трубами, радиаторы чугунные, состояние слабое
Канализация	Отсутствует
Туалет	На улице, деревянный
Электросеть	220 В, от местной подстанции, ввод кабелем
Телефон, сигнализация	Имеется
Оконные проёмы	Деревянные типовые, 1,25х1,7 м, нуждаются в ремонте. Решётки имеются на 1 этаже.
Год строительства	1990 год
Возраст здания, лет	Фактический – 33 года, нормативный – 100 лет
Общая полезная площадь помещений	354,4 м ²
Высота помещений внутри 1 этажа	2,9 м
Размер здания по наружному обмеру	12,36х18,75 м, высота 6,35 м
Строительный объём здания	1472 м ³

5.2.2. Определение рыночной стоимости помещения

$C_{в} = 20,2 \times 1,09 \times 4,15 \times 1,19 \times 1,06 \times 1,59 \times 1,04 \times 116,2 \times 1,20 = 26577$ рублей.

$I_{о} = (1 - (1 - 0,461) \times (1 - 0,05) \times (1 - 0,55)) \times 100 = 76,96\%$

$C_{зат.} = 26577 \times (1 - 0,7696) = 6123$ рубля за 1 м^2 помещения.

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	Школа в селе Романовка, сети, кирпич, плиты, хорошее сост., отчёт 19-31-2 от 01.04.2019 г.	1961	Апрель 2019 г оценка	60,7	2292	1136	495,6
2	Школа в селе Тишинка, сети, кирпич, плиты, хор. состояние, отчёт №19-46 от 16.07.2019 г.	1978	Июль 2019 г оценка	53,7	2048	1445	705,5
3	Здание с/с Новониколаевки, кирпич, плиты, сети, хор. сост. отчёт 21-25 от 22.04.21	1963	Апрель 2021 г оценка	54,4	1830	1850,0	1010,8
4	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	962,9
5	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	1316,6
6	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
О О	Здание администрации в селе Новоалександровка, кирпич, ж/бетон, вода	1990	Июль 2023 г оценка	46,1	1472	1829,7	1243

Стоимость 1 м^2 объекта сравнительным подходом -

5159 руб/ м^2

5.4. Доходный подход

Таблица 9

Наименование объекта	Действительный валовой доход	Чистые операционные расходы	Чистый операционный доход	Коэфф. капитализации %	Стоимость объекта, рублей
Помещение администрации в селе Новоалександровка	629	126	503	20,19%	2492

5.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта

Таблица 10

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая цена
Итого по подходу, %	30%	50%	20%	
Стоимость 1 м^2 сельсовета	6123	5159	2492	
Вклад подхода в цену 1 м^2	1837	2580	498	
Итоговая стоимость 1 м^2 объекта, рублей				4915

5.6. Определение стоимости права аренды

$Ca = 4915 \times 0,187 / (1+0,187 - 1/(1+0,187)^9) : 12 : 1,2 = 65,6$ рублей за 1 м² в месяц без НДС

6. Определение арендной ставки сравнительным подходом

Таблица 12

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
ФАП	С. Самарка. Ул. Кирова 28, тел. 4-32-42	26	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	55	1,03	1	1,12	63,4
Административное здание	Самарка, ул. Ленина 20, тел. 4-32-42	110	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	48	1,03	1	1,12	55,4
Здание школы	С. Романовка, ул. Беккера 24, тел. 4-16-10	585,2	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	50	1,03	1	1,1	56,7
Здание школы	С. Тишинка, Московская 7/2, т. 4-32-42	585	Кирпич, вода, отопление, среднее состояние	50	1,03	1	1,08	55,6
Административное здание	С. Ракиты, ул. Рубцовская 8, тел. 4-32-42	126,5	Шлакобетон, отопление, хорошее состояние	53	1,03	1	1,08	59,0
Здание конторы	Новониколаевка, Вовченко 12, т. 4-16-10	432,8	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	63,2	1,02	1	1,06	68,3
Здание конторы	С. Ракиты, Октябрьская 26г	309,1	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	62,4	1,03	1	1,04	66,8
Здание централ. конторы	Безрукавка, Центральная 11	417,3	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	65	0,95	1	1,04	64,2
Здание СДК	Половинкино, Советская 70	26	Кирпич, без воды, отопление, хорошее состояние	65	0,95	1	1,04	64,2
Помещение в админис.	Новоалександровка, Центральная 9	354,4	Кирпич, вода, отопление, хорошее состояние	?	1	1	1	61,5

7. Определение арендной ставки доходным подходом

$ЧОД = 4915 \times 0,2019 : 12 : 1,2 = 68,9$ рублей за 1 м²

8. Согласование результатов оценки стоимости аренды

Таблица 13

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итого, руб/м ²
Итого по подходу, %	22%	56%	22%	
Стоимость аренды объекта	65,6	61,5	68,9	
Вклад подхода в итог	14,4	34,4	15,2	
ИТОГО рыночная стоимость аренды 1 м² общей площади				64,0

Полученный результат находится в средней части рыночного диапазона цен на аренду, что объясняется невыгодным расположением объекта при его хорошем состоянии.

9. Окончательное заключение:

Рыночная стоимость аренды административного здания по улице Центральной 9 в селе Новоалександровка Рубцовского района Алтайского края, по состоянию на 28 июля 2023 года составляет:

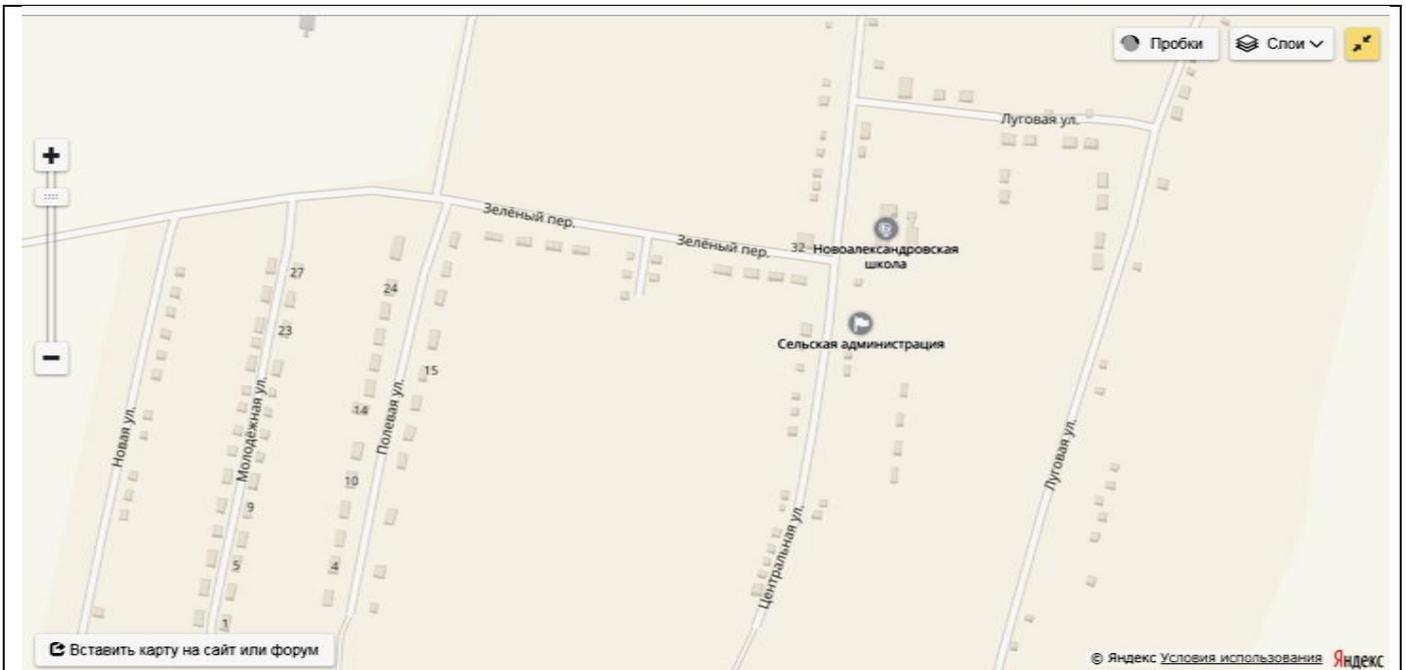
64,0 (Шестьдесят четыре) рубля за 1 м² в месяц.

При этом электроэнергия, отопление и налоги 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. 8-961-233-01-06



Здание по Центральной 9, расположение в Новоалександровке



Здание по Центральной 9,
Вид с запада



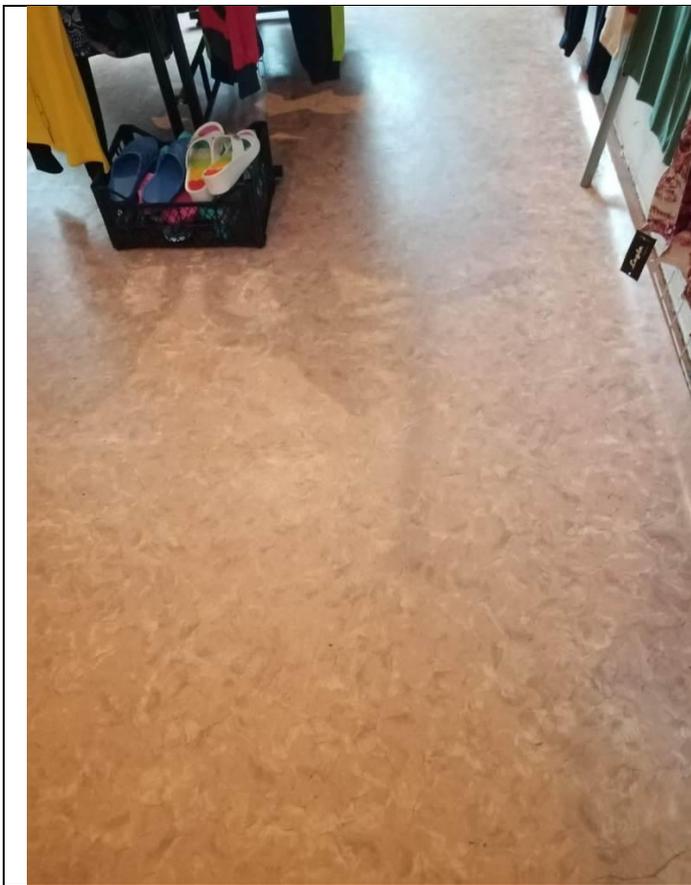
Здание по Центральной 9,
Вид с северо-запада



Здание по Центральной 9,
Главный вход



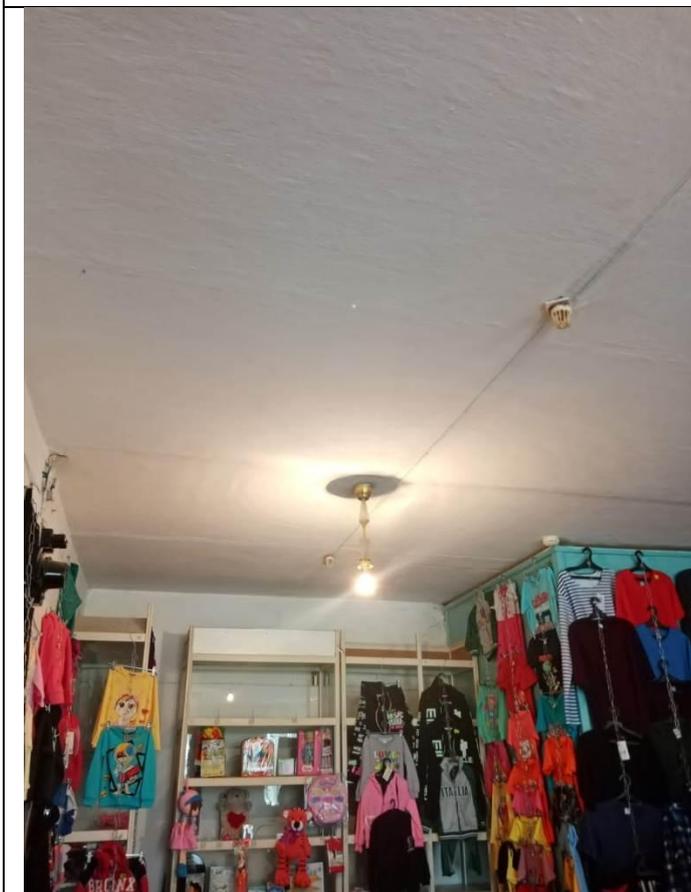
Здание по Центральной 9,
Холл первого этажа



Здание по Центральной 9,
Пол в торговом помещении



Здание по Центральной 9,
Холл первого этажа



Здание по Центральной 9,
Отделка торговой точки



Здание по Центральной 9,
Отделка торговой точки