

ОТЧЕТ № 4875

об оценке рыночной стоимости права временного пользования и владения (ставка арендной платы) в течение одного года на условиях договора аренды частью здания с кадастровым номером 62:29:0080019:96 (помещения № № 45,47,48, 49,50, 51, 52, 53, 54, 55, 57 общей площадью 199,6 кв. м в подвале здания согласно паспорту БТИ), расположенного по адресу: 390000, г. Рязань, ул. Ленина, д. 52, являющегося государственной собственностью Рязанской области и находящегося в оперативном управлении ГБУК РО «Библиотека им.Горького» под организацию общественного питания (кафе), выраженного в рублях за 1 кв.м в год без НДС, коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов

ЗАКАЗЧИК: ГБУК РО «Библиотека им.Горького»,

Дата составления отчета: 14.09.2023 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»

Директору
Государственного бюджетного учреждения
культуры Рязанской области
«Рязанская областная универсальная научная библиотека
имени Горького» (ГБУК РО «Библиотека им. Горького»)

ГРИШИНОЙ Н.Н.

Исх. № 6/н
от 14.09.2023 г

Уважаемая Наталья Николаевна,

а основании договора № 3131 от 24.08.2023 г. специалисты ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» произвели оценку рыночной стоимости указанного ниже объекта оценки и эквивалентного этой стоимости годового платежа за 1 кв.м (годовой ставки арендной платы):

Объект оценки
Право временного пользования и владения (ставка арендной платы) в течение одного года на условиях договора аренды частью здания с кадастровым номером 62:29:0080019:96 (помещения № № 45,47,48, 49,50, 51, 52, 53, 54, 55, 57 общей площадью 199,6 кв. м в подвале здания согласно паспорту БТИ), расположенного по адресу: 390000, г. Рязань, ул. Ленина, д. 52, являющегося государственной собственностью Рязанской области и находящегося в оперативном управлении ГБУК РО «Библиотека им. Горького», под организацию общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников организации культуры, выраженного в рублях за 1 кв.м в год без НДС, коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов

Часть здания, кадастровый номер 62:29:0080019:96 (помещения № № 45,47,48, 49,50, 51, 52, 53, 54, 55, 57 в подвале согласно паспорту БТИ, площадью 199,6 кв.м.), расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Ленина, д. 52 и обременение в количестве 45)

Целевое назначение: использования под организацию общественного питания (кафе) без реализации алкогольной продукции, в ГБУК РО «Библиотека им. Горького».

Дата осмотра объекта аренды 24.08.2023 г.

Оценка проведена по состоянию на 12.09.2023 г. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Объект оценки	Рыночная стоимость
Право временного пользования и владения (ставка арендной платы) в течение одного года на условиях договора аренды частью здания с кадастровым номером 62:29:0080019:96 (помещения № № 45,47,48, 49,50, 51, 52, 53, 54, 55, 57 общей площадью 199,6 кв. м в подвале здания согласно паспорту БТИ), расположенного по адресу: 390000, г. Рязань, ул. Ленина, д. 52, являющегося государственной собственностью Рязанской области и находящегося в оперативном управлении ГБУК РО «Библиотека им. Горького», под организацию общественного питания в целях создания необходимых условий для организации питания посетителей и работников организации культуры, выраженного в рублях за 1 кв.м в год без НДС, коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов	8534,55 (восемь тысяч пятьсот тридцать четыре руб. 55 коп.)

Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки.

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной заказчиком, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

Директор

ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»



СЕМИЗАРОВ А.Е.

13.6.1. Исходная таблица для определения рыночной стоимости права пользования на условиях аренды

Источники информации	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес (улица, дом)	Здание на опенку ул. Ленина, 52	Интернет пр. Окский, 1	Интернет ул. Соборная, 13	Интернет ул. Соборная, 13
Интернет-сайт, E-mail		https://yuzan.sian.ru/snyat-promeshchenie-prod-kafe/	https://yuzan.sian.ru/snyat-promeshchenie-prod-kafe/	https://yuzan.snyat-promeshchenie-prod-kafe/
Контактный телефон		9105686885	9106448469	9106303719
Статус помещения		Не сдано	Не сдано	Не сдано
Цена предложения, руб. в месяц		246 375	125 000	125 000
Общая площадь, кв.м.	199,6	219	80-167	107
Цена предложения, руб./кв.м в месяц		1125	926	1168
Корректировка на торг (Несоответствие цены и предложения сделки)		Несоответствие цены и предложения сделки имеет место 0,892	Несоответствие цены и предложения сделки имеет место 0,892	Несоответствие цены и предложения сделки имеет место 0,892
НДС в составе стоимости	Нет	Нет	Нет	Нет
Время предложения*	3 кв. 2023 г.	3 кв. 2023 г.	3 кв. 2023 г.	3 кв. 2023 г.
Местоположение	Малый центр	Малый центр	Малый центр	Малый центр
Пешеходный трафик	Низкий	Средний	Средний	Средний
Наличие остановок общественного транспорта – ОУ	Вблизи от остановок ОТ	Аналог: Вблизи от остановок ОТ	Аналог: Вблизи от остановок ОТ	Аналог: Вблизи от остановок ОТ
Срок аренды	1 год	Более года	Более года	Более года
Класс качества		1,05	1,05	1,05
Состояние внутренней отделки	Нормальное	Аналог	Аналог	Аналог
Размер занимаемой площади, кв.м	199,6	219	80-167	107
Расположение в здании (этаж)	Цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип объекта аренды	Встроенный	Встроенный	Встроенный	Встроенный
	Без парковки	Без парковки	Без парковки	Без парковки

13.6.2. Расчетная таблица рыночной стоимости права пользования на условиях аренды


№	Показатели/Объекты	Оценочный объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Корректировка на торг	1	1	1	1
2	Корректировка	1	0,892	0,892	0,892
3	Пешеходный трафик	1	1,1	1,1	1,1
4	Корректировка	1	0,909090909	0,909090909	0,909090909
5	Местоположение локальное	1	1	1	1
6	Корректировка	1	1	1	1
7	Расположение относительно красной линии	1	1	1	1
8	Корректировка	1	1	1	1
9	Наличие остановок общественного транспорта – ОУ	1	1	1	1
10	Корректировка	0,92	1	1	1
11	Наличие отдельного входа	1	0,92	0,92	0,92
12	Корректировка	1	1,05	1,05	1,05
13	Срок аренды	1	0,952380952	0,952380952	0,952380952
14	Корректировка	1	1	1	1
15	Состояние объекта аренды (отделка)	1	1	1	1
16	Корректировка	1	1	1	1
17	Размер занимаемой площади	1	1	1	1
18	Корректировка	0,95	1	1	0,96
19	Расположение в здании (этаж)	1	0,95	0,95	0,95
20	Корректировка	1	1	1	1
21	Тип объекта	1	1	1	1
22	Корректировка	1	1	1	1
23	Наличие парковки	1	1	1	1
24	Корректировка	1	1	1	1
25	Материал стен	1	1	1	1
26	Корректировка	1	1	1	1
27	Уровень благоустройства	1	1	1	1

29	Корректировка					
30	Корректировка	0,674985281	0,674985281	0,64798587		
31	Итоговая корректировка Кимог				1168	
32	Цена предложения без НДС, руб./кв.м в мес.	1125	926			
33	Стоимость скорректированной, руб./кв.м.	759,36	625,04	756,85		
34	Количество корректировок	5	5	6		
35	Присвоенный весовой коэффициент	0,352941176	0,352941176	0,294117647		
36	Доля (с учетом весового коэффициента) в сумме расчетного уровня стоимости, руб./кв.м.	268,01	220,60	222,60		
37	Сумма долей-расчетный рыночный уровень ставки арендной платы, руб./кв.м в мес/плат	711,21				
38	Рыночная стоимость арендного пользования и владения (ставка арендной платы), руб./кв.м в год	8534,55				
39	Площадь, кв.м	199,6				
40	Расчетный уровень арендной платы, руб.	141957,94				
	Рыночная стоимость арендного пользования и владения (годовая арендная плата), руб.	1703495,31				
41	Стоимость арендного пользования и владения (с учетом коэффициента социально-экономической значимости, руб.	340699,06				

№297

13.7. Применяющиеся корректировки для определения рыночной стоимости права пользования на условиях аренды

Корректировка «Корректировка на торг» («Несоответствие цены и предложения сделки»)²⁶ Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует допустить следующую корректировку на торг.



Офисная недвижимость в С/данных Типа Объектов

Имя: рб. А.А. Лейфера
Почта: leifera@nco.ru

Сайт: nco.ru

Средняя рыночная стоимость 2023. Офисная недвижимость в С/данных Типа Объектов. Корректировка коэффициента и скидки для сравнительного подхода. Лейфера, Н. Новгород.

Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границам расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены зарегистрированных объектов		
1. Высотные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%
3. Объекты свободного назначения	14,5%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%
Цены объектов владения		
1. Высотные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	17,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,0%	8,8%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	8,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,7%	10,8%

²⁶ Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. «Справочник оценки недвижимости – 2023». «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под редакцией Л.А. Лейфера. Н.Новгород. Издательство «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2023

Таблица 94. Таблица 95. Отказанные сделки при покупке помещений в месте с высокой проходимостью, и расширенный интервал, по категориям городов

№	Категория городов	Расширенный интервал	
		Среднее значение	Максимум
1	Москва	1,52	1,02
2	Санкт-Петербург	1,14	0,76
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел.	1,18	1,04
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,20	1,06
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	1,26	1,02

Корректировка по показателю «Общее состояние площадей» (Кс) учитывает физическое состояние конструктивных элементов, внутренней отделки, инженерного обеспечения зданий и помещений, то есть технического состояния объектов в целом. В общем случае определяется как отношение соответствующих коэффициентов для оцениваемого объекта и выбранных аналогов

В данной работе в основном применялись корректирующие коэффициенты (корректировки), выведенные в результате исследования, проведенного Поволжским Центром финансово-го консалтинга и оценки – ПЦФКО (г. Нижний Новгород) после опроса профессиональных оценщиков (из различных городов РФ, включая представителей г. Рязани и специалистов залоговых служб банков)²⁸.

Примечание: в случаях, когда эластичность²⁹ корректировок (коэффициент эластичности³⁰ слишком высок) в неудовлетворительной степени повлияла на реальный результат оценки, Оценщик использовал корректировки, определенные по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в Рязанском регионе³¹.

Коэффициент состояния (Кс) для каждой из четырех функций использования объекта недвижимости

Состояние	Функция		Оказание услуг населению
	Офисная	Торговая	
"Евростандарт"	1,68	1,97	2,40
Упрощенный "Евростандарт"	1,52	1,39	1,64
Отличное	1,36	1,26	1,32
Нормальное	1,00	1,00	1,0
Удовлетворительное	0,64	0,65	0,67

²⁷ Справочник оценки недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Сравнительный подход», Нижний Новгород, типография ООО «РАСТР», Разработана авторским коллективом ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Научный руководитель проекта Лейфера Л.А.

²⁸ «Справочник оценки недвижимости», Нижний Новгород, типография ООО «РАСТР», 2014-2022 г.г. Разработана авторским коллективом ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».

²⁹ Эластичность – это показатель того, насколько изменится одна переменная при изменении другой, связанной с ней, величиной. Коэффициент эластичности – это степень количественного изменения одного показателя в ответ на изменение другого.

³⁰ Коэффициент эластичности – показатель, характеризующий меру чувствительности экономической величины по отношению к факторам, от которых она зависит.

³¹ Постановление Правительства Рязанской области от 25 февраля 2005 г. № 37 "Об утверждении методик определения арендной платы за пользование государственными имуществом Рязанской области" (с изменениями и дополнениями)