

УДК 332.6

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ В МО «НОВОМАЛЫКЛИНСКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

*Цыкина Т.А., студентка 3 курса ФАЗРиПП,
Ларионова О.Ю., студента 4 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Ерофеев С.Е., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: годовая аренда, рыночная стоимость, оценка, помещение, сделка.

В данной статье было проведено определения рыночной стоимости годовой аренды помещения в здании общеобразовательной школы в МО «Новомалыклинский район» Ульяновской области.

Оцениваемый объект расположен в центральной части населенного пункта с. Александровка. Рядом располагаются жилые дома частного сектора, здания муниципальной и частной собственности. [1, 2]

Помещение в здании бывшей общеобразовательной школы по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, с. Александровка, ул. Центральная дом 6. Год постройки – 1993 г. Общая площадь – 4046 м² Общий объем – 3480 м³. Число этажей 2. [3]

При заключении сделки оценка рыночной стоимости земельного участка не производилась, так как права на него не являются предметом оцениваемой сделки.

За нежилые помещения государственной и муниципальной собственности годовую арендную плату (Ап) можно устанавливать двумя способами:

1. На базе ставки арендной платы (Бап) за 1 м² помещения (с февраля 2006г. – минимум 120 руб.).

2. По методике Министерства строительства РФ годовая арендная плата за нежилые здания (помещения) устанавливается для предприятий и организаций не ниже сложившегося уровня в предшествующем году и рассчитывается по формуле:

$$Ап = S * (Сбаз. * Киз * Км * Кт * Кз * Ктд * Кнж * Ки) / 10,$$
 где:

Сбаз. – базовая величина стоимости строительства (16 248 руб.);
Киз. – коэффициент износа (0,4-0,9); Киз=(процент износа)/100%; Км –

коэффициент качества строительного материала (0,8-1,5): кирпичное – 1,5; металлическое – 0,8; Кт – коэффициент типа строения (0,5-0,3): отапливаемое – 0,5; неотапливаемое – 0,3; Кз – коэффициент территориальной зоны (1,0-2,9): территория с. Александровка – 1,0; Ктд – коэффициент вида деятельности (1,0-1,5): производство и другие виды деятельности – 1,0; складские помещения – 1,5; Кнж – коэффициент качества нежилого помещения (1,1-1,3):

$$\text{Кнж} = \text{K1} + \text{K2} + \text{K3} + \text{K4} = 0,54 + 0,05 + 0,27 + 0,07, \text{ где:}$$

К1: отдельно стоящее здание – 0,54; наземная встроенно-пристроенная часть строения – 0,32; технический этаж – 0,25; полуподвальное помещение – 0,22; подвальное помещение – 0,19. К2: все виды инженерных коммуникаций – 0,27; водопровод, канализация, центр, отопление – 0,16; водопровод, канализация – 0,10; прочие – 0,05. К3: огороженная – 0,27; не огороженная – 0,16; отсутствие – 0,10. К4: помещение выше 3 м – 0,07; от 2 м до 3 м – 0,04; – до 2 м – 0,02. Ки – коэффициент удобства (0,75-2,5).

Таким образом, величина годовой арендной платы за помещение составит:

$$\text{Ап} = 8 * (16\ 248 * 0,4 * 1,5 * 0,5 * 1,0 * 1,0 * 0,93 * 1,0) / 10 = 3627 \text{ руб.}$$

Величина рыночной стоимости годовой арендной платы за эксплуатацию помещения общей площадью 8 м², находящегося в здании общеобразовательной школы, определенная по методологии расчета нового строительства на дату оценки 30 ноября 2017 г. составила, с учетом округления результатов расчета (без учета коммунальных платежей и НДС) – 3627 рублей.

Библиографический список:

1. Схема территориального планирования муниципального образования «Новомалыклинский район» Ульяновской области: разработана ООО «УльяновскСтройПроект». - 2013. – 270 с.
2. Николаева, М.Г. Сравнительный анализ эффективности использования земельного фонда в Тереньгульском и Сенгилеевском районах Ульяновской области / М.Г. Николаева, С.Е. Ерофеев // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы VIII международной научно-практической конференции.- 2017. - С. 11-15.
3. Сайт МО «Новомалыклинский район» Ульяновской области [Электронный ресурс]. - Режим доступа: nmalykla.ulregion.ru

ESTIMATION OF MARKET COST OF ANNUAL RENT IN MO “NOVOMALYKLINSKY DISTRICT” OF ULYANOVSK

Tsykin T. A.

Keywords: *annual rent, market value, score, placing the deal.*

In this article, determine the market value was held the annual rent of the premises in the building of the secondary school in MOE “Novomalyklinsky district” of Ulyanovsk region.