

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Логистика и экономика торговли»

Допустить к защите
Заведующий кафедрой
_____ А.Б. Левина
_____ июня 2018 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Пояснительная записка
к ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ–43.03.01.2018.222.ПЗ ВКР

Руководитель работы
к.э.н., доцент
_____ Ю.А. Дорошенко
_____ июня 2018 г.

Автор работы
студент группы ЭУ–407
_____ А.Д. Новикова
_____ июня 2018 г.

Нормоконтроль
к.п.н. доцент
_____ Ж.А. Зеленская
_____ июня 2018 г.

Челябинск 2018

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Рынок недвижимости в России развивается достаточно быстро. Изучение стоимости объектов недвижимости совсем недавно было востребовано только у юридических лиц, но на сегодняшний день практически каждый человек сталкивается с деятельностью специалистов, занимающихся оценкой недвижимого имущества. Вследствие этого возрастает актуальность темы оценки недвижимости. Оценка недвижимости – это экономическое исследование, цель которого сводится к выявлению наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, а также анализу спроса и предложения на соответствующем рынке и прогнозировании наиболее вероятной цены для осуществления различных сделок (купли-продажи, аренды, обмена и т. д.). Оценка недвижимости проводится на основе действующего законодательства и включает в себя вычисление стоимости оцениваемого объекта или отдельных прав на него, например, права аренды или права доверительного управления.

Аренда в современном мире является распространенной сделкой и связано это со многими факторами. Во-первых, она является менее затратной, так как арендатору не приходится тратить большую сумму на покупку недвижимости, так как арендная плата разбивается на части и выплачивается равными долями в соответствии с договором (т. е. раз в месяц, за полгода или год). Во-вторых, данная сделка не несет за собой больших рисков, нежели покупка недвижимости. Ведь, как известно, не каждый бизнес приносит доход сразу, а иногда и вообще можно «прогореть», поэтому аренда в этом случае будет более выгодна, ведь договор аренды всегда можно расторгнуть, не понеся за это больших убытков, а вот отказаться от уже купленного помещения не так просто. В-третьих, аренда выгодна тем, что она мобильна, так как позволяет уменьшать или увеличивать офисное пространство, а также менять его месторасположение. Например, если в данном районе услуги, предоставляемые предприятием, не пользуются спросом, то можно поменять место, арендовав помещение в другом районе, чего нельзя сделать быстро, если помещение было куплено.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что в связи со сложившейся экономической ситуацией в нашей стране аренда является наиболее выгодной сделкой. Данная тенденция увеличивается, потому что те, кто считают, что кризис продлится еще долго, не хотят рисковать, поэтому выбирают аренду, а вместе с ней мобильность и отсутствие проблем по содержанию недвижимости.

Оценка стоимости объектов недвижимости, которые принадлежат государству, и оценка права пользования данными объектами является необходимым условием эффективного управления государственной собственностью. При совершении сделок с объектами недвижимости, находящимися полностью или частично в руках государства, проведение оценки является обязательным. Для этих объектов ставка арендной платы устанавливается по методике, построенной на результатах нахождения рыночной ставки (арендной платы) подходами, которые применяются при массовой оценке (сравнительный, доходный, затратный).

В оценочной практике под оценкой рыночной стоимости арендной платы (арендной стоимости) понимается наиболее вероятная цена, по которой оцениваемый объект можно сдать в аренду при настоящих рыночных условиях.

Для проведения качественной оценки стоимости арендной платы за объект недвижимости, необходимо обладать теоретическими знаниями, а также постоянно получать развивать опытным путем практические навыки определения стоимости арендной платы недвижимости на реальных практических примерах.

Цель работы – определение рыночной стоимости арендной платы на примере нежилого помещения, находящегося в хозяйственном ведении МУП ЗГО «Память», расположенного по адресу: г. Златоуст, ул. им. А.С. Грибоедова, д. 12.

Задачи работы:

- изучить методические основы оценочной деятельности и рассмотреть основные подходы, используемые при оценке арендной платы недвижимости;
- дать определение недвижимого и муниципального имущества;

- описать объект оценки и выполнить анализ сегмента рынка, к которому он принадлежит;
- рассчитать стоимость арендной платы за нежилое помещение сравнительным подходом;
- разработать аукционную документацию, спланировать и провести аукцион на право заключения договора аренды;
- заключить договор аренды муниципального имущества.

Объект работы – нежилое помещение.

Предмет работы – рыночная стоимость арендной платы за нежилое помещение.

Теоретическую базу исследования образует литература отечественных и зарубежных авторов, таких как: А.Н. Асаул, В.А. Горемыкин, Л.А. Лейфер и др., занимающихся в области оценки и экономики недвижимости.

Информационную базу исследования образуют законы, приказы и стандарты в области оценки объектов недвижимости и гражданского права.

Практическая значимость. Выпускная квалификационная работа состоит из следующих частей: введение, основная часть, которая включает в себя три раздела, заключение, библиографический список и приложений, в которых содержится дополнительная информация, применяемая при выполнении работы.

В первом разделе рассмотрены теоретические основы оценки рыночной стоимости арендной платы, в частности, понятие рыночной стоимости арендной платы, методологические основы оценки, организация аукциона и сравнение отечественного и зарубежного опыта оценки объектов недвижимости.

Во втором разделе выполнен расчет ежемесячной арендной платы с учетом объективной рыночной информации, т. е. выявлена цена, по которой данный объект может сдаваться в аренду.

В третьем разделе был проведен аукцион и заключен договор аренды нежилого помещения муниципального имущества с соблюдением всех законодательных и организационных правил.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1 Понятие рыночной стоимости арендной платы недвижимого имущества

Разделение имущества на движимое и недвижимое возникло во времена римского права, и распространено, что недвижимое имущество является основой, без которой немислимо существование ни одного цивилизованного общества и государства.

Согласно, ст. 130 ГК РФ [17]: «к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимым вещам также относится и иное имущество, подлежащие государственной регистрации: морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [49].

Отличительная особенность недвижимости – неразрывная связь с землей [11]. Без связи с земельными участками недвижимые объекты утрачивают традиционное назначение и соответственно уменьшаются в цене.

Сдача помещения в аренду – самая эффективная и доходная форма эксплуатации объектов недвижимости. В таком случае, оценка рыночной стоимости арендной платы становится необходимым мероприятием для определения инвестиционной привлекательности объекта и принятия решения о сдаче его в аренду, а также определения суммы ежемесячной арендной платы.

По мнению Вавилина Е.В. (доктор юридических наук, профессор, судья Высшего арбитражного суда РФ), «арендная плата» – это денежная сумма (другое имущество), которую арендатор обязан платить арендодателю за предоставленное во владение и пользование или в пользование имущество [8]. Ставка арендной платы – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. В настоящее

время часто требуется определить наиболее правильную и точную арендную плату за пользование объектом недвижимости, т. е. размер платежа арендатора (нанимателя) за помещение, которым он владеет или пользуется, арендодателю (собственнику недвижимости). При данных обстоятельствах привлекается независимый оценщик, проводящий оценку величины арендной платы, исходя из оценки ее рыночной стоимости. Оценка арендной платы предполагает оценку делегирующихся прав пользования арендатору.

Существует несколько видов стоимости, но самой востребованной является рыночная стоимость – основной вид стоимости в условиях рыночных отношений. При ее определении учитывают то, что рынок существовал в прошлом (объект сдавался в аренду), существует в настоящем (объект создается для сдачи в аренду) и будет существовать в будущем, так как ни прошлое, ни настоящее рынка не противоречат этому.

Итак, рыночная стоимость аренды (арендная стоимость) – это величина арендной платы, за которую можно сдать в аренду объект недвижимости на дату оценки при настоящих рыночных условиях, если [18]:

- на дату оценки объект не используется другими лицами, а арендодатель и арендатор знают о состоянии объекта (его характеристики) и действуют сознательно и по собственному желанию;
- состояние рынка недвижимости и другие условия являются типичными, т. е. не являются слишком выгодными или наоборот невыгодными для аренды данного типа и вида недвижимости.

На результаты оценки рыночной стоимости арендной платы нежилого помещения¹ влияют:

- характеристика объекта, сдаваемого в аренду (его площадь, тип здания, назначение, месторасположение, расположение помещений в здании и др.);

¹ В данном случае необходимо придерживаться точки зрения Ю.Г. Жарикова и М.Г. Масевич: «к нежилым помещениям относятся здания, строения, сооружения и другие помещения, не включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей» [19].

- класс объекта;
- наличие и состояние коммуникаций;
- состояние отделки.

Таким образом, определение рыночной стоимости арендной платы позволяет найти справедливую величину платы при сдаче в аренду объектов недвижимости, когда собственник не может самостоятельно определить ее и нанимает специализированных людей, которые занимаются оценкой данного объекта, придерживаясь определенных методик, которые будут рассмотрены в следующем пункте данного раздела.

После того, как было рассмотрено понятие недвижимого имущества и рыночной стоимости арендной платы, можно переходить к раскрытию главной темы данного вопроса, а именно к методическим основам оценки.

1.2 Методические основы оценки рыночной стоимости арендной платы недвижимого имущества

Оценка объектов недвижимости – это определение денежного эквивалента их стоимости [33]. Все сделки и операции с недвижимостью требуют знания стоимости объекта собственности. Стоимость можно извлечь из прошлого, поставив себя на место арендатора, из настоящего, поставив себя на место арендодателя и из будущего, если оценивать с точки зрения инвестора. В результате можно выделить три основных подхода к оценке недвижимости: сравнительный, затратный и доходный подходы.

С философской точки зрения оценка – процесс раздумывания людей о характеристиках материального или нематериального мира, с целью установления его ценности. С экономической точки зрения оценка недвижимости – совокупность действий оценщика, направленных на создание модели рынка этого объекта недвижимости (модели рыночного ценообразования) [2].

Исходя из вышеизложенных точек зрения, можно дать обобщенное определение термина оценка объектов недвижимости. Итак, оценка – это

наиболее вероятное значение цены, сформированное человеком (чаще всего оценщиком), которая образовывается в результате проведения сделки с тем или иным объектом недвижимости.

Субъектом оценочной деятельности являются оценщики – физические или юридические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется законодательством Российской Федерации (РФ) [34]. Заказчики – это потребители услуг оценщиков.

Объект оценки – любой объект недвижимости (здание, сооружение, помещение, квартира, имущественный комплекс и т. д.) в совокупности с правами, которыми обладает владелец (заказчик). Объект оценки не должен обладать скрытыми дефектами, которые могут оказать влияние на его стоимость (т. е. на территории данного объекта нет, например, вредоносных почв, препятствующих оптимальному использованию недвижимости), а также он должен соответствовать экологическим и санитарным нормам.

Оценка объектов недвижимости строится на определенных принципах, которые можно поделить на 4 большие группы [31]:

- основанные на представлениях пользователя (полезность – удовлетворение потребности человека в данное время, замещения – наибольшая цена зависит от минимальной цены аналогичного объекта, ожидания – выгода в будущем от владения недвижимостью);

- связанные со зданиями, сооружениями и землей в результате эксплуатации недвижимости (остаточная продуктивность – чистый доход, вклад – увеличение стоимости объекта за счет нового фактора производства, сбалансированность – пропорциональность и т. д.);

- связанные с влиянием рыночной среды (зависимость – стоимость одного объекта недвижимости, влияет на стоимость находящегося рядом другого объекта, соответствие – наибольшая стоимость объекта достигается тогда, когда характер использования объекта и его архитектурный стиль соответствуют потребностям и ожиданиям рынка, спроса и предложения – стоимость объекта

зависит от спроса и предложения на аналогичный объект, конкуренции – если доходность данного рынка выше среднего, то обостряется конкуренция, что приводит к снижению чистых доходов в данной сфере и т. д.);

– более эффективного и наилучшего использования – это главный принцип оценки, базирующийся на трех вышеизложенных принципах, т. е. показывает выбор физически вероятного, юридически допущенного и финансово выполнимого варианта эксплуатации объекта, обеспечивающего наивысшую текущую стоимость всего объекта недвижимости.

Рассмотрев принципы, перейдем к изучению этапов оценки рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости (рисунок 1).

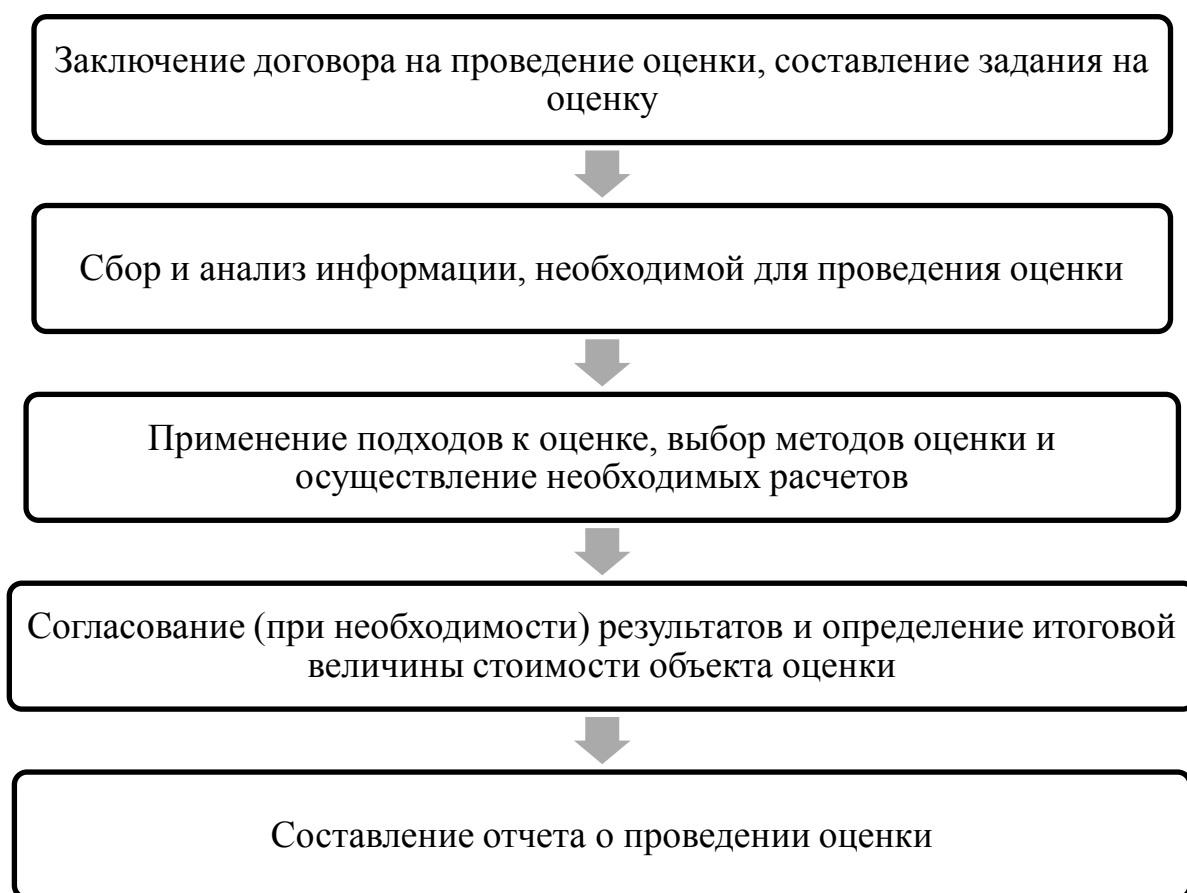


Рисунок 1 – Этапы оценки рыночной стоимости арендной платы объекта

Данные этапы обязательны при оценке рыночной стоимости арендной платы любого объекта недвижимости. Поэтому необходимо изучить и проанализировать

их, чтобы качественно и быстро производить оценку объектов недвижимости, не тратя на это большого количества времени, ведь если знать алгоритм, то процесс оценки будет существенно облегчен и сокращен.

Оценка объекта недвижимости начинается с заключения договора на проведение оценки недвижимости. Нормативно-правовым актом установлено, что заключению данного договора предшествует формирование задания. Задание на оценку недвижимости, согласно пункту 17 «Федерального Стандарта Оценки № 1» должно содержать следующую информацию [37]:

- сведения об объекте оценки (адрес, местоположение, инфраструктура, юридическое описание);
- цель оценки;
- имущественные права на объект (вид права, субъект права);
- вид стоимости (чаще всего рыночная);
- дату проведения оценки и ее срок, а также дату составления отчета;
- имеющиеся допущения и ограничения, которые оказывают влияние на полученную итоговую стоимость.

Таким образом, данный пункт содержит не только описание объекта, который подлежит оценке, но и основные характеристики деятельности, сопутствующие составлению вывода. Как правило, задание составляется исполнителем (оценщиком), а далее согласовывается с заказчиком, подписывается и после этого исполнитель приступает к выполнению второго этапа оценки, т. е. к сбору и анализу необходимой для проведения оценки информации.

Для того чтобы оценить объект недвижимости необходима информация, которую можно разделить на внешнюю и внутреннюю (рисунок 2). Внешняя в свою очередь подразделяется на специализированную (цифры, используемые в расчетах) и общую (изучение состояния и направлений функционирования рынка недвижимости и экономики). Отсюда следует, что внешняя информация включает в себя следующие показатели: экономические (уровень инфляции, доходов населения); политические и социальные (политическая стабильность), а также

данные по конкретному виду рынка (динамику цен, условия осуществления сделки). Внутренняя информация включает в себя несколько блоков: юридический (правоустанавливающие документы на объект недвижимости); экономический (сведения о расходах и доходах, связанных с объектом оценки); физический (размеры, год постройки, конструктивные материалы и их особенности, инфраструктура, экология).

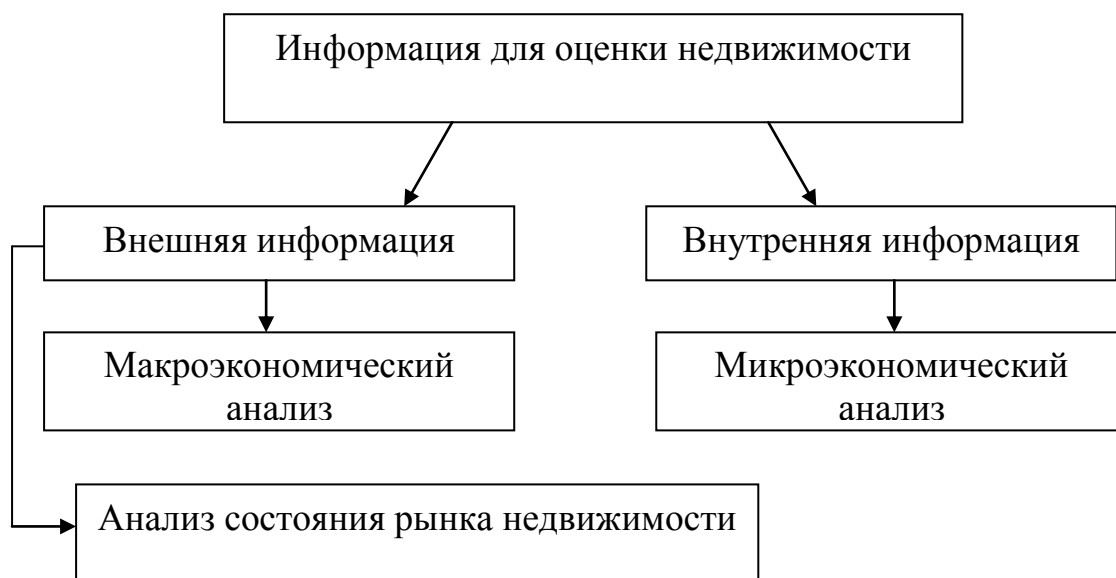


Рисунок 2 – Информация, необходимая для оценки недвижимости

Также под информацией понимается определенный перечень документов, необходимых для проведения оценки объекта, которые обязан предоставить заказчик, а именно:

- правоустанавливающие документы (подтверждают наличие прав заказчика на оцениваемый объект недвижимости);
- технический паспорт (кадастровый, выписка из Бюро Технической Инвентаризации, справка о состоянии здания);
- данные о затратах на содержание объекта (налог, коммунальный платеж);
- реквизиты.

Вся вышепредставленная информация хранится в личном архиве клиента, который обратился к оценщику. Оценщик не имеет права распространять ее, за

исключением случаев предусмотренных законодательством РФ, и должен обеспечивать сохранность документов.

Анализ информации позволяет получить общие сведения об объекте недвижимости. Для более полного изучения данного объекта применяют осмотр или техническую экспертизу, так как без этого невозможно судить о техническом состоянии объекта (как в целом, так и отдельных его элементов: инженерных систем, конструкций и т. д.), а значит невозможно рассчитать величину рыночной стоимости арендной платы.

Описание города, района, местоположения и объекта, подлежащего оценке – это необходимая информация, направленная на выявление недостатков и достоинств оцениваемого объекта. Исходными данными являются проверенные источники, такие как: специализированные справочники и сборники, беседа с собственником объекта или представителями технических служб, обслуживающих данный объект, внутренняя документация, а также различные информационные порталы.

Итак, на данном этапе оценщик осуществляет сбор и проводит анализ информации, которая необходима для осуществления оценки объекта недвижимости. Он рассматривает качественные и количественные параметры, собирает информацию для осуществления главного этапа оценки – выбора методов оценки и их проведение, сопровождающиеся определенными расчетами.

В Российской Федерации используется американская классификация методов оценки объектов недвижимости [33]. На практике применяются следующие подходы к оценке объектов недвижимости: сравнительный (рыночный), затратный и доходный [44]. Каждый из данных методов оценки недвижимости имеет ряд особенностей, которые необходимо изучить, для того, чтобы выбрать оптимальный вариант для оценки того или иного объекта, в частности объекта, сдаваемого в аренду, с минимальными трудовыми затратами, но высокоэффективным и точным результатом.

Сравнительный или рыночный подход к оценке недвижимости – сочетает в себе различные методы оценки недвижимости, которые основываются на сравнении оцениваемого объекта с подобными объектами недвижимости (аналогами²), по которым предоставлена (чаще всего в открытом доступе) информация о ценах при проведении аналогичных сделок [4]. Показателем рыночной стоимости арендной платы объекта оценки является цена, которую заплатил за пользование объектом недвижимости арендатор на свободном рынке за подобный по полезности и качеству объект. Рыночный подход основывается на трех принципах оценки недвижимости: вклада, спроса и предложения, и замещения. Основным из вышепредставленных принципов является принцип замещения, его смысл в том, что арендатор не заплатит за объект недвижимости цену, больше той, по которой можно приобрести в пользование аналогичный объект. Данный подход более эффективен, если основывается на прямом использовании ценовой информации по аналогичным объектам, но если объект уникальный, то сравнительный подход не обеспечит достоверных результатов. Но это не единственный случай, когда нельзя его применять, потому что существует и еще одно ограничение. В России, как правило, реальные цены не соответствуют заявленным (т. е. цены, проведенных ранее сделок неизвестны), а это значит, что нельзя использовать эти данные, но в этом случае прибегают к использованию цен, по аналогичным объектам, которые будут сдаваться в аренду (т. е. используются открытые объявления, например с сайта avito). Главным преимуществом же, если происходит полное соблюдение правил сравнения, является его независимость, подлинность и рыночная ориентировка.

Согласно Федеральному Стандарту Оценки № 7 п. 22 при применении сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости, оценщик должен учитывать следующие положения [38]:

² В этом случае аналог – объект недвижимости, сходный по основным физическим, экономическим, техническим и иным характеристикам с объектом недвижимости, подлежащим оценке, цена которого установлена, а условия сделки такие же,- согласно понятию А.Н. Асаула [33].

– применять рыночный подход, если имеются объекты-аналоги в необходимом количестве с известными ценами (используют как предложения на рынке в данный период времени, так и проведенные ранее сделки);

– объекты-аналоги должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом по сегменты рынка и факторам ценообразования;

– необходимо описывать объекты-аналоги и причину их выбора в каждом отдельном случае, для проведения расчетов;

– при проведении расчетов использовать удельные меры (единицы) сравнения³ (арендная плата за единицу площади);

– использовать качественные и количественные методы оценки. Качественный метод – сравнительный анализ или экспертная оценка, т. е. отслеживание взаимосвязей на основе сравнения цен с объектами-аналогами или сходной информацией, полученной от экспертов. Количественный – количественные корректировки⁴, т. е. сравнение каждого объекта-аналога с исходным по различным элементам сравнения и корректировка цены. При внесении корректировок необходимо ввести и аргументировать их шкалу, а также описать условия, в которых они будут действовать;

– элементами сравнения являются: имущественное право, условия финансирования совершившихся или намечающихся сделок (вид оплаты), арендные условия, условия рынка (изменение цен, скидки), местоположение объекта, характеристики, оказывающие влияние на стоимость (площадь).

В рамках рыночного подхода используют различные методы, основанные либо на прямом сравнении оцениваемого объекта с его аналогом, либо на исследовании статистических данных и информации о рынке оцениваемого объекта.

³ Меры (единицы) сравнения – это правильные, подходящие единицы, передающие информацию об объекте наиболее результативным и доходчивым способом. Их выбор оказывает влияние на результат, поэтому они выбираются исходя из установленных рыночных стандартов и вида сделки [33].

⁴ Корректировка – частичное изменение, исправление, поправка, вносимые в прогнозы планы, проекты, программы, расчеты [40].

Выделяют два основных метода, основанных на данном подходе [9]:

– метод сравнительного анализа сделок – исходит из анализа цен ограниченного числа сделок с объектами сравнения, которые выбираются исходя из схожести к объекту оценки характеристик ценообразующих факторов. Реализуется качественными и количественными техниками, которые отличаются инструментами анализа и способами корректировки цен;

– метод моделирования рыночного ценообразования – предполагает создание линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки довольно большого количества данных о прошедших сделках с объектами сравнения. Требует большого количества затрат ресурсов, поэтому применяется только для целей государственного управления (установление налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи государственного или муниципального имущества в аренду).

Любой из методов сравнительного подхода имеет следующие обязательные для выполнения этапы (рисунок 3).

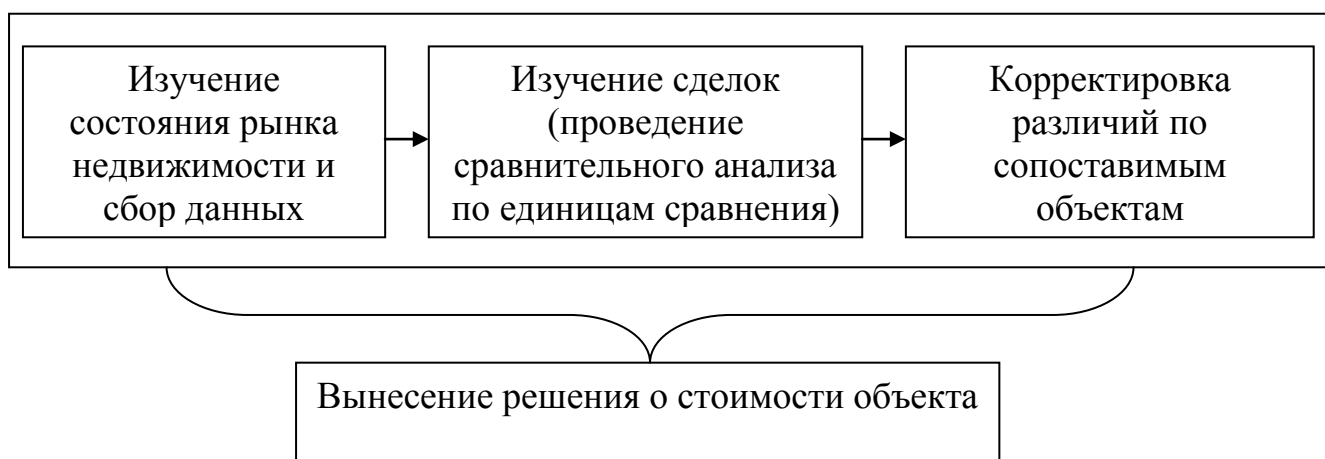


Рисунок 3 – Этапы сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости

Каждый из этапов сравнительного подхода предполагает выполнение оценщиком следующих действий:

– 1 этап – изучение состояния рынка недвижимости и сбор данных: здесь выполняется изучение состояния и тенденций формирования рынка

недвижимости (по сегменту объекта), а также осуществляется сбор информации (обязательно указывать: стоимость арендной платы за 1 кв.м., площадь объекта, его местоположение, дату сделки или образец объявления, условия сделки);

– 2 этап – изучение сделок: на данном этапе собранная ранее информация анализируется и оцениваемый объект сравнивается с аналогами, по каждой единице сравнения (местоположения, адрес, площадь, вещные права, физические характеристики и др.);

– 3 этап – корректировка различий по сопоставимым объектам: исходя из того, что выбранные единицы сравнения будут отличаться (т. к. все объекты разные и имеют лишь некоторые сходства, данные по какому-либо пункту, будут иными) необходимо ввести временные корректировки, т. е. привести имеющиеся данных к единому значению;

– 4 этап – решение о стоимости объекта: на основе вышеполученных результатов, вычисляется стоимость арендной платы за оцениваемый объект недвижимости, путем нахождения среднего арифметического по каждому из объектов-аналогов с учетом корректировок.

Существует угроза неправильно определить стоимость арендной платы, если изначально были выбраны не аналогичные объекты или неправильно выбраны и рассчитаны корректировки. Значения корректировок не могут быть «константами», которые давно были кем-то разработаны, так как в основе сравнительного подхода лежат методы, основанные на собственном анализе информации и поэтому существуют лишь методики для определения этих корректировок при проведении оценки рыночной стоимости арендной платы.

Для выделения элементов изменения корректировок используют качественные и количественные методики [10].

К качественным относят:

– сравнительный анализ (относительный), при котором выявляются относительные сходства объектов без вычисления точных значений

корректировок, а используется шкала качества (например, лучше, значительно лучше, одинаковые, хуже, значительно хуже и т.п.);

- метод общей группировки, в котором сравнивается оцениваемый объект недвижимости с аналогами в целом, а не по отдельным пунктам и определяется хуже он или лучше этих объектов;

- метод персональных интервью, т. е. беседы со специалистами в конкретной области оценки (юристом, архитектором, управляющим и др.);

- метод экспертных оценок, где учитывается суммарное мнение экспертов о том, насколько хуже или лучше оцениваемый объект аналогичных, обычно в процентах. Используют когда невозможно рассчитать точные денежные поправки, но есть информация о процентных различиях.

К количественным относят:

- анализ парных продаж, когда сравнивают две рыночные продажи, для того, чтобы определить корректировку для одной единицы сравнения и ее место в стоимости объекта;

- статистический анализ, если известен большой объем данных об объектах, то применяется статистика (математическая) и определяется денежное значение (выражение) корректировки;

- трендовый метод, где выявляется тенденция рынка, исходя из большого объема информации, и отслеживается по различным параметрам;

- анализ вторичного (косвенного) рынка, когда корректировка определяется с помощью исследования данных, которые не относятся к объекту оценки, или сравнения (информация о рынке в целом, при этом обязательно указывается источник данной информации).

При использовании качественных и количественных методик руководствуются следующим правилом: если итоговая корректировка менее 5 %, то ее можно не учитывать; если больше 25 %, то необходимо выбрать другой объект-аналог для сравнения, если это возможно.

Итак, исходя из вышеизложенного материала, можно вывести следующую закономерность: при расчете сравнительным подходом стоимость величины арендной платы оцениваемого объекта равна стоимости арендной платы объекта-аналога плюс (минус) совокупная корректировка.

Таким образом, рыночный (сравнительный) подход для оценки рыночной стоимости арендной платы основывается на получении стоимости объекта оценки исходя из мнения свободного рынка, путем сравнения характеристик оцениваемого объекта с объектами-аналогами и проведение корректировок полученных значений. Его рекомендуется применять, если доступно большое количество достоверной информации о сделках (уже совершившихся или наоборот исходя из предложений в данном сегменте рынка), только тогда данный подход будет эффективным и даст достоверный результат.

Вторым, не менее востребованным подходом к оценке недвижимости, является доходный подход.

Доходный подход – метод оценки стоимости объекта недвижимости, который основан на определении ожидаемых доходов, полученных от использования данного объекта [4]. Этот метод оценки основан на получении информации об объекте недвижимости с позиции инвестора, рассматривающего его в будущем как источник дохода. При использовании доходного подхода базой для произведения расчетов служит доход, поэтому объект недвижимости в данном случае будет рассматриваться как источник данного дохода (использоваться в коммерческих целях). Минус данного подхода состоит в том, что его расчеты построены на примерных данных, которые составлены на основе мнений экспертов и их прогнозов на будущее.

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки № 7 п. 23 при использовании доходного подхода оценщик обязан учитывать следующие положения [38]:

– доходный подход используется только для оценки недвижимости, которая может создавать денежный поток;

– для недвижимости, которая сдается в аренду, источником дохода служит арендный платеж.

На доходном подходе основаны следующие методы:

– метод прямой капитализации доходов – применяется при оценке действующих объектов, при условии, что данное использование соответствует наиболее эффективному использованию. Выполняется путем деления дохода на ставку капитализации (расчетную прибыль, выраженную в процентах);

– метод дисконтирования денежных доходов, при котором пересчитываются прогнозируемые доходы, которые приносит объект недвижимости, в текущую стоимость по рыночной ставке возможной доходности;

– методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости, которые применяются для постоянных или наоборот часто изменяющихся доходов. В расчетах используют стандарты возврата капитала и предполагаемые изменения стоимости и дохода недвижимости в будущем.

Алгоритм расчета доходным подходом, включает в себя несколько этапов, которые представлены на рисунке 4.



Рисунок 4 – Алгоритм расчетов доходным подходом

На каждом этапе происходит выполнение оценщиком следующих действий:

– 1 этап – определение потенциального валового дохода. На основании годового балансового отчета по доходам и расходам организации оценщик определяет будущий валовой доход, который объект может принести за год перед вычетом операционных издержек. Обязательно учитывается потенциал развития, т. е. возможность увеличения дохода (в процессе оценки текущей стоимости) за счет улучшения управления, вовлечение новых мощностей и др.;

– 2 этап – определение и корректировка чистого дохода. Зависит от предпринимательской деятельности. Чистый доход не включает в себя амортизационные отчисления и затраты на обслуживание кредитов. При большом уровне конкуренции он может снизиться;

– 3 этап – вычитание операционных издержек. Это затраты на поддержание и пригодности объекта, среди которых выделяют: условно-постоянные (налог на имущество); условно-переменные (коммунальные услуги, уборка); резервы (замена отдельных элементов объекта);

– 4 этап – оценка и мультипликатор гудвилл⁵. Оценщик осуществляет следующие операции: вводит основные активы (здание, земля, оборудование); вычитает стоимость недвижимости арендатора; умножает стоимость гудвилла на определенный коэффициент, который выбирается исходя из перспектив развития бизнеса, обычно от 1 до 5;

– 5 этап – определение окончательной стоимости с помощью различных методов, основанных на доходном подходе.

Итак, доходный подход подразумевает использование методов оценки, построенных на определении потенциального дохода от использования оцениваемого объекта (чаще всего в коммерческих целях). В рамках данного подхода применяются либо методы основанные на дисконтировании денежных потоков, либо на капитализации дохода. Его рекомендуется использовать, если

⁵ Неосязаемый капитал предприятия; деловые связи, расположение клиентов и т. п., согласно терминологическому словарю библиотекаря по социально-экономической тематике [48].

присутствует достоверная информация, с помощью которой можно прогнозировать доходы, а также исключать расходы.

И последним подходом, применяемом при оценке объектов недвижимости является затратный.

Затратный подход – основан на сравнении затрат по производству объекта недвижимости, равнозначного по пользе или аналогичного объекту оценки [4]. Обычно, применяя данный подход, сравнивают цены на воспроизводство абсолютно нового объекта с присутствующим на рынке объектом недвижимости. Исходя из этого, данный подход базируется на принципе замещения. Затратный подход чаще всего применяют при оценке стоимости недавно построенных объектов, которые не имеют значительного износа (физическое старение, внешние разрушения из-за влияния факторов природы, несоответствие требованиям покупателей или моральный износ) и построены на основе анализа их наиболее эффективного использования, а также для оценки уникальных объектов, не имеющих аналогов [3]. На практике применяют для оценки объектов недвижимости, которые необходимо застраховать, реконструировать и в целях установления налогообложения. Затратный подход позволяет защититься от излишнего инвестирования. Если износ объекта составляет 50 %, то необходимо удостовериться в правильности расчета. Если результат затратного подхода будет отличаться от сравнительного и доходного подходов, то лучше не использовать расчет стоимости им во избежание ошибок при согласовании результатов.

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценки № 7 п. 24 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения [38]:

- уместно применять если использование недвижимости соответствует ее наиболее эффективному использованию и возможно оценить износ (физический, моральный и экономический – внешний);

- затраты на создание аналогичных новых объектов – это сумма издержек строительных и монтажных работ, а также издержек, не включенных в проведение данных работ;

– рекомендуется использовать затратный подход для оценки объекта недвижимости в целом, а не отдельных его частей.

В пределах затратного подхода применяют различные методы:

– метод балансовой стоимости, применяют для определения стоимости объекта на данных его баланса;

– метод восстановительное стоимости, где оцениваемый объект «восстанавливают» и определяют стоимость восстановления, т. е. пересчитываются затраты на повторное создание объекта;

– метод замещения, похож на метод восстановления, но его отличие в том, что затраты рассчитываются на строительство аналогичного нового объекта.

Затратный подход осуществляется следующим образом (рисунок 5).

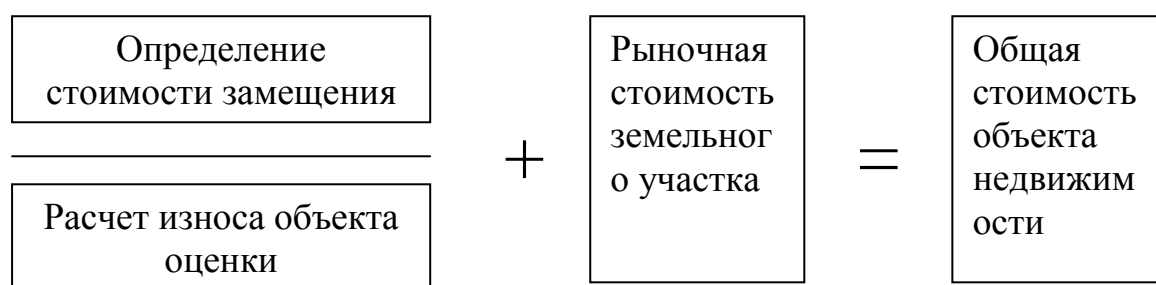


Рисунок 5 – Расчет затратным подходом

Итак, затратный подход основывается на общей сумме всех материальных затрат, требующихся для строительства нового аналогичного объекта недвижимости. Рассчитав данную сумму, оценщик принимает ее за объективный ценовой ориентир для последующего уточнения стоимости объекта. Чаще всего затратный подход применяют при определении стоимости уникальных (не имеющих аналогов) объектов или в случаях, когда имеется достоверная информация, позволяющая определить затраты.

Таким образом, существует три главных подхода к оценке – затратный, доходный и сравнительный. Выбор подходов и методов определяется целью и задачами оценки, емкостью и действительностью имеющейся информации,

необходимой для применения каждого метода, а также условиями на оценку. В уникальных случаях производится преобразование того или иного метода или разработка абсолютно новых с полным обоснованием.

На следующем этапе происходит согласование (обобщение) результатов использования подходов к оценке и определение конечной стоимости объекта оценки. Здесь оценщик, на основе полученных результатов и их анализа, обобщает информацию и делает вывод о стоимости объекта с учетом его качественного и количественного значения. Чаще всего, окончательным результатам, которые были получены различными подходами, придается индивидуальный вес. Закономерно аргументированное численное значение весового параметра соответствующего подхода зависит от таких факторов, как цель оценки, характер использования недвижимости, количество и качество данных, обосновывающих каждый используемый метод. Получается, что при расчете итоговой рыночной стоимости арендной платы, учитываются достоинства и недостатки каждого из применяемых для оценки недвижимости подходов.

Завершающим этапом оценки недвижимости, любым из приведенных выше подходов, является составление отчета об оценке. Отчет об оценке недвижимости – это документ, соответствующий требованиям профессиональной этики, который обоснованным и доступным образом показывает ход процесса оценки, и включает в себя данные, используемые оценщиком, их анализ, выводы и итоговую величину стоимости [32]. Отчет выполняется в письменной развернутой форме. Развернутая форма детально и аргументировано описывает задание на оценку, дает представление о собранной информации, аргументирует используемые подходы и методы к оценке и проведенные расчеты, устанавливает окончательную стоимость. Итоговая стоимость, представленная в отчете, является субъективным мнением оценщика и зависит от его опыта и квалификации. В РФ установлены следующие требования к отчету об оценке недвижимости [53]:

– не допускает неоднозначного толкования, т. е. отчет не должен вводить в заблуждение (это касается как стиля его оформления, так и сведений и расчетов);

- формируется на бумажном носителе или в форме электронного документа;
- обязательно указываются: дата и порядковый номер, цель, сведения об оценщике и заказчике (ФИО, телефон, адрес и т. д.), описание объекта (местоположение, реквизиты), стандарты, используемые при оценке, допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком, а также иные сведения, занимающие, по мнению оценщика, важное место для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости;
- отчет нужно постранично пронумеровать, прошить (если он представлен на бумажном носителе) и подписать, а также заверить печатью.

Вовремя составленный отчет об оценке недвижимости передается заказчику и является свидетельством должного исполнения оценщиком своих обязательств, которые были возложены на него договором об оказании услуги.

Итак, отчет об оценке недвижимости является документом, сформировавшимся в соответствии с законодательством РФ «Об оценочной деятельности» [53], а также федеральными стандартами, регламентирующими оценку недвижимости и правилами об оценочной деятельности, в состав которого входит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов субъективное заключение оценщика о конечной стоимости объекта оценки.

Таким образом, были рассмотрены основные этапы оценки. Но оценка недвижимости невозможна без соблюдения законодательства РФ в области оценки недвижимости. Поэтому, рассмотрим нормативную базу, применяемую при оценке объектов недвижимости.

Оценочная деятельность на рынке недвижимости регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ [53]. Данный закон состоит из четырех глав, в которых содержатся 26 статей. В законе оценочная деятельность определена как работа эксперта по установлению стоимости в отношении оцениваемого объекта. Также в нем установлены: требования к отчету, права и обязанности оценщика, размер гонорара оценщику. Помимо основного закона, существует большое количество

дополнений к нему и подзаконных актов, которые также регламентируют и регулируют оценочную деятельность в области недвижимости. Стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7) играют немаловажную роль, так как именно они позволяют точно и однозначно толковать понятия, которые используют оценщики в профессиональной деятельности. В стандартах также установлены требования к процедуре оценки недвижимости, анализу рынка и производимым расчетам. Контроль над соблюдением всех правил оценочной деятельности в области недвижимости в РФ осуществляют федеральные органы исполнительной власти в лице Национального Совета, уполномоченного Правительством РФ [22].

Кроме этого, используют следующие допущения и ограничительные условия, которые оценщики должны знать и применять при проведении оценки любых объектов недвижимости [47]:

- юридический статус объекта оценки определяется, исходя из информации, предоставленной заказчиком;
- отчет об оценке достоверен во всем объеме только исходя из указанной цели проведения оценки;
- оценщик обязан хранить конфиденциальность информации;
- оценщик не должен быть заинтересован в оцениваемой недвижимости и должен работать справедливо и без предвзятости ко всем участникам оценки;
- оплата работы оценщика не зависит от конечной величины стоимости объекта, подлежащего оценке;
- оценщик действует как независимый эксперт и опирается на информацию, предоставленную заказчиком, без проведения дополнительных проверок по ее правильности и точности;
- оценщик не гарантирует абсолютную точность исходных данных, поэтому, при возможности указывает ссылки на источники информации;
- итоговая стоимость объекта оценки является рекомендуемой для осуществления целей, которая была поставлена перед оценкой объекта, если с даты оценки не прошло 6 месяцев;

– решение оценщика о рыночной стоимости недвижимости верно только на дату проведения оценки.

Итак, деятельность по оценке недвижимости регулируется большим количеством стандартов и подзаконных актов, а также при оценке конкретного объекта оценщик вправе самостоятельно устанавливать определенные условия, допущения и ограничения, которые он считает нужными.

1.3 Организация аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества

Муниципальная собственность (имущество) – это имущественный комплекс муниципального образования, включающий в себя движимое и недвижимое имущество, земельные участки [50].

Выделяют следующие признаки муниципального имущества:

- это общая собственность населенного пункта;
- это предметная и финансовая основа местного хозяйства;
- это негосударственная собственность, принадлежащая населению;
- права на владение, пользование или распоряжение осуществляют исполнительные органы, выбранные населением;
- близко связано с обеспечением социально-экономических потребностей населения территориального образования.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что муниципальное имущество предусматривает наличие у территориальных образований собственности, путем эксплуатации которой местное самоуправление зарабатывает стабильный доход. Муниципальное образование может передавать временное право на управление имуществом любым юридическим и физическим лицам на основании договора аренды, который должен быть заключен по результатам проведения специального аукциона (торгов).

Аукцион – это торги, в которых побеждает лицо, поставившее наиболее низкую цену на муниципальный контракт [54]. Проведение аукциона на право

заключения договора аренды муниципального имущества регламентируется правилами, указанными в приложении 1 к указу Федеральной Антимонопольной Службы № 67, а также в соответствии с: Гражданским кодексом РФ (ГК РФ), ФЗ № 135 «О защите конкуренции» и иными нормативными актами [7].

Особенность аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества заключается в том, что информация об аукционе является публичной офертой (предложением для множества людей), поэтому все данные о проведении мероприятия, согласно Постановлению Правительства РФ № 676 [35], необходимо размещать на сайте торгов (www.torgi.gov.ru) [30], который принадлежит Министерству экономического развития, за 20 и более дней до конца принятия заявок. На этом сайте размещается информация о ходе проведения аукциона и его результат. Если информация не была размещена, то аукцион признается недействительным [52]. Порядок проведения аукциона на право заключения договора аренды, состоит из нескольких этапов (рисунок 6).



Рисунок 6 – Этапы аукциона на право заключения договора аренды

Рассмотрим данные этапы:

– 1 этап: извещение о проведении аукциона, где содержатся основная информация о предмете и порядке проведения аукциона;

– 2 этап: разработка аукционной документации. Аукционная документация разрабатывается организаторами торгов, т. е. собственниками объекта недвижимости, обладающими правом оперативного управления. Организаторы могут использовать на основе договора организацию, которая специализируется на проведении аукционов. Организаторами аукциона создается комиссия (не менее 5 человек), во главе которой находится председатель. Данная комиссия осуществляет следующие функции: вскрытие конвертов с заявками, обозначение участников аукциона, определение победителя, ведение протокола. Организаторы разрабатывают документацию, где указывают: в каком состоянии имущество, после окончания договора аренды, должно быть возвращено собственнику; информацию, необходимую для подачи заявки; шаг аукциона и дату, время и место его проведения;

– 3 этап: подача и рассмотрение заявок. Заявку на участие в аукционе может подать любое физическое или юридическое лицо, но существуют определенные требования к ним. Так, юридическое лицо не может участвовать в аукционе, если по решению суда оно было признано банкротом, а также, применительно ко всем участникам, не допускается к аукциону лицо, привлеченное к административной ответственности с наказанием в виде приостановления деятельности на дату проведения торгов. Заявитель вправе подать только одну заявку, если было отправлено две и более, все они возвращаются заявителю, а он, в свою очередь, не допускается до аукциона. Заявки рассматриваются, если заявителем выполнены все условия организаторов, в частности: имеется письменное заявление на имя руководителя (органа муниципальной власти); предоставлены учредительные документы и банковские реквизиты на имя участника (свидетельство о регистрации юридического лица). Каждая, из поданных заявок регистрируется и заявителю приходит соответствующее извещение. После этого, в течении 10 дней

заявки проверяются на предмет их соответствия предоставленным организаторами требованиям;

– 4 этап: торги. Предмет торгов – заключение договора аренды. Извещение о их проведении содержит минимальную (начальную) цену, равную ежемесячному платежу, установленному за право владения или пользования имуществом. При проведении торгов, начальной ценой договора аренды является арендный платеж за месяц. Торги происходят следующим образом: после объявления начала аукциона, заявителям предлагают поднять цену на один «шаг аукциона», равный 5 % от начальной цены (данная информация проговаривается три раза), после чего участник, который согласен поднимает карточку со своим номером. Данный процесс повторяется в течение нескольких раз, после чего, когда было объявлено последнее повышение цены и никто из участников не согласился, то договор заключается с участником, который согласился на предпоследнюю цену. В настоящее время, распространено проведение торгов через Интернет, принцип данной процедуры такой же, как и при личном присутствии, описанной выше. Во время проведения торгов обязательно ведется видео или аудиозапись и по их результатам составляется протокол, в котором указано: место и время, участники, минимальная и конечная цена договора аренды, данные об участнике, который победил. Протокол составляется в двух экземплярах (один организатору, другой победителю) и подписывается. Далее в течении дня, с момента его подписания, протокол публикуется на сайте;

– 5 этап: заключение договора. С участником, который был признан победителем (предложил наибольшую цену) заключается договор по правилам гражданского законодательства. Договор аренды муниципального имущества заключается на срок от 5 лет. Организатор вправе отказаться от заключения договора, если участник предоставил ложную информацию, обанкротился или ликвидировал предприятие. Если же победитель отказывается от подписания договора, то оформляется письменный отказ (протокол) и организатор аукциона

может обратиться в суд с иском для принудительного заключения договора, а также данные вносятся в список недобросовестных участников.

Итак, порядок и проведение аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества регулируется законодательством РФ. В законах подробно описаны обязанности организаторов, требования к заявителям, определены этапы и порядок заключения договора с победителем аукциона.

1.4 Отечественный и зарубежный опыт оценки объектов недвижимости

Оценка объектов недвижимости распространена во всех странах мира, но везде она различна, так в разных странах применяют разные стандарты оценки и методы ее проведения.

В современном мире в каждой Европейской стране имеются режимы регулирования оценочной деятельности, но все они отличаются друг от друга, так, например регулирование оценки в России отличается от стран Европы. Система стандартов в России не соответствует требованиям международных стандартов оценки. Например, в российских стандартах содержатся четыре вида стоимости (рыночная, инвестиционная, кадастровая и ликвидационная), а международный стандарт помимо данных видов предусматривает и другие, такие как: потребительская, специализированная, страховочная.

В Соединенных Штатах Америки находятся примерно 20 фирм, которые занимаются сбором информации для оценщиков. Такие же фирмы имеются и в других странах, таких как: Франция, Англия и Германия. В России же отсутствует доступная и достоверная информация об оценке объектов недвижимости, но имеются издания, которые были переведены на русский язык, т. е. те источники, которыми руководствуются оценщики в развитых странах. Также в России недостаточно информационного обеспечения для проведения расчетов, так как стоимость объекта формируются исходя из спроса и предложения на рынке.

Помимо информационной базы существуют отличия в формировании и содержании отчетов по оценке объектов недвижимости, рассмотрим их:

– в Австралии составление отчета не регламентируется законом. В общем случае он должен быть простым, логичным и содержательным. Количество страниц также не имеет значимости, отчет может представляться как в виде одной страницы, так и более подробно, все зависит от цели оценки и объекта;

– в Италии оценщик обязан соблюдать концепцию стоимости, так в отчете должно быть не только определение стоимости объекта недвижимости, но и налоговые правила, что позволяет управлять недвижимостью и инвестировать ее;

– в Великобритании отчет должен быть подробным и содержать в себе информацию, которая позволяет идентифицировать объект недвижимости, а также расчет для определения стоимости;

– во Франции отчет содержит анализ рынка, описание местоположения объекта, допущения и ограничительные условия, оцениваемые права, а также качественную и количественную оценку, выводы о конечной стоимости объекта;

– в США отчет не содержит дополнительных данных, которые не задействованы при оценке;

– в России требования к отчету строго регламентируются. Отчет должен быть подробным, содержательным, раскрывать всю информацию об объекте недвижимости, о ситуации на рынке, о факторах оценивания, корректировках, а также обоснование вывода о конечной стоимости объекта недвижимости;

Таким образом, отчет об оценке в России хорошо структурирован, но в нем имеется недостаток, такой как: оценщики обращают внимание только на оцениваемый объект, вместо того, чтобы оценивать рассматриваемый сегмент рынка в целом, т. е. прослеживается только стоимость оцениваемого объекта на дату оценки, а не экономическая ситуация на рынке в целом.

Методы, применяемые в оценке недвижимости, также отличаются в разных странах. Так в таких странах как: Австралия, Швеция, Япония используется сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости, который предполагает сравнение объекта оценки с объектами-аналогами и корректировку по цене. Доходный подход получил наибольшее распространение в Дании и

Швейцарии. Затратный подход, суть которого в том, что рассчитываются затраты на воссоздание объекта, применяется в Японии, Южной Корее и Индонезии. Но существуют и такие страны, в которых применяются все три метода оценки недвижимости: США, Нидерланды, Канада и Россия [41].

Необходимо отметить, что значительное большинство зарубежных стран, а именно: Китай, Канада, Швеция, Таиланд используют модель саморегулирования, при котором государство не может оказывать влияние на осуществление оценки. В данном случае не используются законы, а оценка проходит по правилам, разработанным сообществом профессиональных оценщиков, поэтому рейтинг уровня оценки в данных странах составляет от 1 до 4 баллов (при их максимальном количестве 9). В США, Германии и Великобритании наоборот, имеется необходимость в получении лицензии на право осуществления данной деятельности, поэтому государство строго регламентирует и следит за исполнением и проведением той или иной оценки, следовательно рейтинг данных стран составляет от 7 до 9 баллов. Что касается таких стран, как Россия, Франция, Польша, Канада, то в них присутствует частичное регулирование государством оценки объектов недвижимости, поэтому рейтинг данных стран составляет от 5 до 6 баллов [25].

Итак, Россия, по сравнению с зарубежными странами, является страной, в которой оценка объектов недвижимости появилась позже всех, но не смотря на это в ней выполняются поставленные цели более тщательным образом, так как сочетается государственное регулирование (разработаны стандарты и законы) данной деятельности, так и саморегулирование (правила и стандарты разработанные профессиональными оценщиками), поэтому Россия считается одним из главных лидеров в мировой практике в области оценки недвижимости и задает базу для эффективного становления, продвижения и функционирования системы оценки объектов недвижимости в целом.

Таким образом, в данном разделе рассмотрены теоретические основы оценки рыночной стоимости арендной платы, в частности, понятие рыночной стоимости

арендной платы, методологические основы оценки, организация аукциона и сравнение отечественного и зарубежного опыта оценки объектов недвижимости.

Были сделаны следующие выводы:

- рыночная стоимость это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на свободном рынке в условиях конкуренции, при этом участники сделки действуют по своей воле, используя максимальный объем доступной информации;

- определение арендной платы с помощью оценки недвижимости необходимо, когда сдаются в аренду производственные, складские, офисные и другие помещения, находящиеся в государственной собственности и переданные каким-либо предприятиям на основе хозяйственного ведения, для определения справедливого размера величины аренды;

- существует три основных подхода к оценке недвижимости: сравнительный, доходный и затратный;

- мнение оценщика действительно только на дату оценки;

- сдача в аренду недвижимости, находящейся в руках государства осуществляется через торги (аукцион) – публичную продажу объектов недвижимости. Победителем является лицо, последним предложившее наиболее высокую цену;

- Россия по сравнению с зарубежными странами в области оценки недвижимости достаточно развита, но есть страны, такие как США, Великобритания и Германия, на которые стоит равняться и перенимать их опыт, для того, чтобы закрепить свои позиции на мировом рынке.

2 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1 Характеристика объекта оценки

Муниципальному Унитарному предприятию Златоустовского городского округа «Память» (далее МУП ЗГО «Память») принадлежит нежилое помещение, расположенное по адресу: обл. Челябинская, г. Златоуст, ул. им. А.С. Грибоедова, д.12, на основе хозяйственного ведения, т. е. передано органами муниципальной власти ограниченное вещное право муниципальному унитарному предприятию владеть, пользоваться и распоряжаться данным имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ [14].

Для определения цены, по которой рассматриваемый объект недвижимости будет сдаваться в аренду, необходимо провести оценку данного помещения и выявить рыночную стоимость ежемесячной арендной платы.

Для того чтобы начать оценку имеющегося нежилого помещения, необходимо составить задание на оценку (таблица 1).

Таблица 1 – Задание на оценку

Характеристика	Описание
Объект оценки	Нежилое помещение 1, общей площадью 70,9 кв.м., этаж: цокольный
Место нахождения	Россия, Челябинская область, г.Златоуст, ул. им. А.С. Грибоедова, д. 12
Состав объекта оценки	Нежилое помещение оценивается целиком
Характеристики объекта оценки и его частей или ссылка на доступные документы, содержащие такие характеристики (Приложение А)	Приняты на основании: – свидетельства о государственной регистрации права серия 74-АД № 183064 от 29.11.2012 г.; – кадастрового паспорта помещения от 19.11.2012 г.; – копия распоряжения ОМС «КУИ ЗГО» от 14.05.2015 г.

Окончание таблицы 1

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект оценки (вид права)	Собственность. Субъект права: Муниципальное образование «Златоустовский городской округ».
Цель оценки	Оказание услуг по определению рыночной стоимости ежемесячной арендной платы.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для организации торгов на заключение договора аренды объекта недвижимости.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.05.2018 г.
Дата осмотра	01.05.2018 г.
Срок проведения оценки	01.05.2018 г. – 05.05.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основана оценка	Вся информация, которая была получена от заказчика и его представителей в письменной форме считается достоверной. Имущество оценивается свободным от каких-либо прав и обязательств. Итоговой рыночной стоимостью является конкретная величина.
Основная законодательная база	ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (ред. от 29.07.2017).
Стандарты оценки	– ФСО № 1, 2, 3 (утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, 298, 299); – ФСО № 7 (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.09.2014 № 611); – свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков.

Далее необходимо собрать все сведения о заказчике (таблица 2). В нашем случае заказчиком является юридическое лицо – организация, имеющая обособленное имущество и отвечающая им по всем своим обязательствам [15]. Следовательно, необходима следующая информация: полное и сокращенное

наименование, местоположение (юридический и фактический адрес, если они не совпадают), государственный регистрационный номер.

Таблица 2 – Сведения о заказчике

Характеристика	Описание
Заказчик	Муниципальное унитарное предприятие Златоустовского городского округа «Память»
организационно-правовая форма	Унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения
полное наименование	Муниципальное унитарное предприятие Златоустовского городского округа «Память»
сокращенное наименование	МУП ЗГО «Память»
основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1077404000574, дата присвоения 27.02.2007 г.
Место нахождения / Юридический адрес	456200, город Златоуст, Челябинская область, улица Таганайская, дом 8/10

Описание объекта оценки – это его всесторонняя характеристика, при которой четко определяется местоположение и физическое состояние объекта (таблица 3). При описании отражают все факторы, которые прямо или косвенно могут влиять на стоимость объекта оценки (инфраструктура, транспортная доступность, состояние объекта и др.) [55].

Таблица 3 – Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Описание
Адрес объекта оценки	Россия, Челябинская обл., г. Златоуст, ул.им. А.С. Грибоедова, д. 12
Описание местоположения. Ближайшее окружение	Координаты [24]: – широта: 55° 6' 49.23" С, – долгота 59° 42' 55.61" В. Объект расположен вдоль асфальтированной центральной автодороги в районе машиностроительного завода. Рядом располагаются многоквартирные жилые дома, магазины (продуктовые, промышленные) и зеленые насаждения.

Окончание таблицы 3

Характеристика	Описание
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, торговая, офисная
Тип застройки окружения	Железобетонные, каменные строения
Качество застройки и ее состояние	Удовлетворительное
Перспектива развития помещения	Нежилое
Запыленность и загазованность воздуха	Незначительная
Близость источников загрязнения среды	Нет
Уровень шума	Средний
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Озеленение	Имеется
Уличное освещение	Имеется
Подъездные пути	Есть
Автостоянки, парковки	Имеются
Транспортная доступность	Хорошая
Общественный транспорт	Имеется
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное

Далее, воспользовавшись картой 2 ГИС [1] системы («ДубльГИС») определим местоположение данного объекта недвижимости наглядно (рисунок 7).



Рисунок 7 – Местоположение объекта оценки

Также, необходимо охарактеризовать объект оценки. Все данные, характеризующие объект недвижимости можно разделить на два вида: основная характеристики объекта (таблица 4), которая указывает на главные сведения об объекте (год постройки, класс, этажность) и дополнительная характеристика объекта (таблица 5), т. е. то, из каких элементов он состоит и их параметры.

Таблица 4 – Основная характеристика объекта оценки

Вид объекта	Нежилое помещение 1, назначение – нежилое, общая площадь 70,9 кв.м., этаж – цокольный.
Состав объекта с указанием сведений	Помещение – угловое, располагается на цокольном этаже, состоит из 6-и комнат (кадастровый паспорт помещения от 19.11.2012).
Литера	А
Группа капитальности здания	II
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Нежилое
Год ввода в эксплуатацию	1960 [12]
Количество комнат в помещении	6
Этаж помещения	цокольный
Этажность здания	4+

При характеристике объекта оценки необходимо обратить внимание на износ и его устаревание. Так как группа капитальности здания – II (срок службы жилых зданий данной группы – 125 лет) [5]. На практике остаточный срок экономической жизни определяется пропорционально величине физического износа, при которой состояние объекта соответствует ветхому или аварийному, т. е. объекта недвижимости не приносит доход от эксплуатации. Аварийное состояние здания наступает, если физический износ составляет более 80 % [36]. Поэтому рассчитаем оставшийся срок экономической жизни: 80 % от 125 лет (физический срок жизни здания), это $125 \times 0,8 = 100$ лет (экономический срок жизни здания). Возраст здания в настоящее время 2018 г. - 1960 г. = 58 лет.

Оставшийся срок экономической жизни составляет 100 л. - 58 л. = 42 г. Износ на дату оценки (01.05.2018) будет равен – 58 % (58 x 100 / 100). Отсюда следует, согласно укрупненной шкале физического износа, что при результате от 41 % до 60 %, техническое состояние объекта оценки – неудовлетворительное, т. е. эксплуатация его конструктивных элементов возможна только при проведении значительного капитального ремонта.

Таблица 5 – Дополнительная характеристика объекта оценки

Техническое состояние здания	В здании, в котором располагается объект оценки производится текущий ремонт, поэтому оно поддерживается в удовлетворительном состоянии.
Стены и перегородки	Кирпичные, блочные.
Перекрытия	Железобетонные
Полы	Каменный, бетонный, линолеум.
Проемы оконные	Двойное остекление в деревянных переплетах, укреплены металлическими решетками.
Проемы дверные	Металлические, внутренние простого качества.
Потолки	Нет отделки
Внутренняя отделка помещения	Отсутствует
Состояние отделки помещения	Требует капитальный ремонт
Вид отопления	Центральное
Наличие благоустройства	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение.
Фактическое использование на дату оценки	Нежилое
Имущественные права на объект	Собственность
Балансовая стоимость	59 972,99 руб.

Фотографии, оцениваемого объекта недвижимости (вид здания, вход, состояние отделки и т.д.) представлены в Приложении Б. Далее необходимо провести анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки,

т. е. использование недвижимости, которое увеличивает в наибольшей степени ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое возможно физически, разрешено юридически (на 01.05.2018) и финансово оправдано [29]. На основе качественного анализа определим наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости с учетом физических и юридических факторов. Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки представлены в форме таблицы 6.

Таблица 6 – Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Вариант использования	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта	Вывод о наиболее эффективном использовании
Торговое	+	Экономически не целесообразно, т. к. помещению требуются значительные финансовые затраты на переоборудование.	Экономически не целесообразно, т. к. помещение состоит из нескольких небольших комнат	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ.	Не является наиболее эффективным.
Офисное	+	+	+	Определяется, этот вариант соответствует критериям НЭИ.	Является наиболее эффективным
Складское	+	+	Помещение оборудовано под офис.	Не определяется, соответствует не всем критериям НЭИ.	Не является наиболее эффективным.

Отклонение хотя бы по одному критерию от варианта использования говорит о том, что данное использование не может являться наиболее эффективным.

Исходя из таблицы 6, можно сделать вывод о том, что: в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, наиболее эффективным использованием объекта оценки, разрешенным законодательно, признается использование его в качестве офисного помещения.

После этого, необходимо провести анализ рынка объекта оценки, т. е. влияние на него политической, социально-экономической обстановки города.

Златоуст – город Челябинской области, основанный в 1754 г., расположенный на Южном Урале, на реке Ай, в 120 километрах к западу от Челябинска. Население 172,3 тысячи человек.

Основные отрасли промышленности: черная металлургия, машиностроение, металлообработка, гравировка по металлу и многое другое.

Основная часть территории Златоуста занята лесами. Климат Златоуста резко-континентальный, зима продолжительная и снежная, а лето прохладное.

Городская застройка представлена несколькими районами: район железнодорожного вокзала, район металлургического завода – исторический центр, район машиностроительного завода и проспект Гагарина или Новый Златоуст. В городе насчитывается 356 улиц, 3 проспекта, 7 переулков и 2 проезда протяженностью более 300 км. [20].

Экономика Златоуста. В экономике города занято 83 % экономически активного населения, из которых 80 % работает на крупных и средних предприятиях. Продукция предприятий города экспортируется в различные страны Европы [56]. Рассмотрим положительные и отрицательные тенденции социально-экономического развития ЗГО [21].

Положительные тенденции в январе-марте 2018 года (превышение в % к январю-марту 2017 года):

- объем налоговых и неналоговых доходов бюджета округа – 100,1 %;

- ввод жилья – увеличение в 7, 4 раза;
- среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций за январь – февраль 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года увеличилась на 13, 4 %;
- численность зарегистрированных безработных на 01.04.2018 г. снизилась на 4,4 % (по сравнению с началом года).

Отрицательные тенденции в январе-марте 2018 года (снижение к январю-марту 2017 года):

- инвестиции в основной капитал (без учета субъектов малого предпринимательства) – 70, 8 %.

Изучим рынок недвижимости в Златоусте. Так как будет производиться оценка с учетом сдачи в аренду необходимо рассмотреть данный сегмента рынка.

Состояние рынка недвижимости в Златоусте – кризисное, так как цены на продажу площадей и сдачи их в аренду снизились, потому что экономическое состояние города нестабильно. Продолжается снижение цен и на вторичном рынке Златоуста, так как отсутствует достаточный спрос. Вложение денежных средств в объекты недвижимости не всегда является выгодным.

При продаже нежилых помещений на первых этажах жилых домов или в отдельностоящих зданиях цена за 1 кв.м. составляет от 17 442 до 62 241 руб.

Диапазон же арендных ставок для объектов, располагающихся в районе нового города, проспекта Гагарина, старого города и ж/д вокзала с качественной внутренней отделкой составляет от 400 до 700 руб. за квадратный метр в месяц, без отделки от 150 до 350 руб. Таким образом, рынок недвижимости города Златоуста нельзя назвать сформированным и устойчивым.

Итак, после изучения всех основных характеристик оцениваемого объекта, а также факторов, влияющих на его стоимость, необходимо произвести расчеты оценки рыночной стоимости арендной платы, а также рыночной стоимости для продажи данного объекта, что и будет выполнено в следующем пункте.

2.2 Оценка рыночной стоимости арендной платы сравнительным подходом

Цель исследования заключается в анализе ценовой ситуации на рынке нежилой недвижимости города Златоуста и конъюнктуры спроса и предложения в середине 2018 года, выявление темпов изменения цен. Так как, исходя из анализа наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что данное помещение необходимо использовать, как офисное, будет проведен анализ рынка офисных помещений в Златоусте и сделан выбор аналогов помещений, для их дальнейшего сравнения с объектом оценки, с таким же вариантом использования.

Основной тенденцией на рынке аренды офисных помещений в данный момент является снижение спроса, также наблюдается резкое снижение арендных ставок, так как собственники помещений не идут на уступки, главная их задача – сдать помещение, только потому, чтобы оно не простаивало.

Для проведения анализа, воспользуемся интернет-сайтом www.avito.ru, на котором размещено большое количество объявлений о продаже нежилой недвижимости в городе Златоусте [43].

Далее выберем четыре объекта, с аналогичными объекту оценки, характеристиками и обобщим данные о них в таблице 7.

Таблица 7 – Предложения о сдаче в аренду подобных помещений

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Расположение	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Шоссейная, 1	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. 40-лет Победы, д. 12	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Шоссейная, 1	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Косотурская, д. 14
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации (Приложение В)	https://www.avito.ru/zlatoust/	https://www.avito.ru/zlatoust/	https://www.avito.ru/zlatoust/	https://www.avito.ru/zlatoust/
Площадь, кв.м.	14	38,4	58	13

Окончание таблицы 7

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Арендная плата включает в себя	Без коммунальных платежей	Без коммунальных платежей	Без коммунальных платежей	Без коммунальных платежей
Арендная плата за объект, в руб.	4 400	7 000	16 000	4 550
Арендная плата за 1 кв.м., в руб.	314, 3	182, 3	275, 9	350, 0
Условия сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное
Этаж	1	1	1	1
Тип помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Отделка	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние здания	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Дата публичной оферты	25.05.2018	22.05.2018	16.05.2018	18.05.2018

Таким образом, исходя из таблицы 6 видно, что стоимость аренды одного квадратного метра офисных помещений в мае 2018 года составляет от 182, 3 до 350 рублей.

Перейдем к сравнению цен, для этого необходимо скорректировать их в соответствии с отличиями между ними и объектом оценки. При этом все поправки необходимо вносить от объекта сравнения к объекту оценки. Подбор будет осуществляться, исходя из следующих факторов:

- сравниваемые объекты были сданы в аренду или выставлены для сдачи в аренду в мае 2018 года;
- соответствие функционального назначения;

- местоположение аналогов соответствует местоположению объекта оценки;
- максимальная схожесть прочих ценообразующих характеристик.

Далее, для того, чтобы рассчитать рыночную стоимость арендной платы необходимо выбрать единицу сравнения и определить корректировки. В нашем случае в качестве единицы сравнения будет выбрана единица цены площади помещений за 1 квадратный метр, т. е. используется при расчете рыночной стоимости арендной платы единица сравнения – 1 кв.м.

В силу не абсолютного характера вносимых по элементам сравнения корректировок, с учетом влияния на искомую стоимость не важна их последовательность. Для расчета уже были выбраны выше объекты-аналоги и в ходе их анализа были выявлены различия, которые необходимо учесть.

Отрицательные поправки (минус) вносятся тогда, когда по показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект и наоборот, положительные поправки (плюс) вносятся, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Определим значения корректировок по следующим элементам:

- корректировка на торг – устанавливается на отличие цен предложений и реального спроса. На рынке недвижимости присутствует торг между сторонами, поэтому нужно ввести поправку на «уторгование» или снижение цены предложения до цены реальной сделки.

Воспользовавшись справочником Л.А. Лайфера [46], скидки на арендные ставки при неактивном рынке на низкокласные офисные помещения составляют – 12 %. Поэтому ко всем объектам-аналогам применим понижающие корректировки равные (минус) -12 %;

- корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав. Так как оцениваемые права у всех объектов недвижимости (оцениваемого и объектов-аналогов) – аренда, то применение корректировки не требуется;

- корректировка на дату публичной оферты не будет производиться, так как периоды предложения по аналогам совпадают с датой оценки;

– корректировка на условия сдачи в аренду. Из-за того, что помещение предполагается сдавать в аренду с аукциона (так как это муниципальное имущество), то рыночная стоимость аренды – это начальная цена лота и ее необходимо применить ко всем объектам-аналогам в виде понижающей корректировки в размере (минус) -15 % [57];

– корректировка на местоположение. Стоимость аренды объекта недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это определяется сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов определенного функционального назначения. Отличие местоположения объекта оценки и объектов-аналогов уравниваем вводимыми корректировками равными (1) единице [46];

– корректировка на физические характеристики, в том числе свойства объекта оценки, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади объекта оценки и площади его застройки, иных характеристик. Что касается площади, то стоимость удельной величины площади объекта недвижимости зависит от размера объекта, то есть помещения, при иных равных условиях, цена единицы площади большого помещения ниже, чем цена меньшего. Это справедливо в большей степени для продажи, чем для аренды, поэтому на стоимость аренды 1 кв.м. помещения площадь объекта не влияет, следовательно, применение корректировки в данном случае не требуется;

– корректировка на качество отделки и состояние здания. Качество отделки влияет на стоимость недвижимости, поэтому внесем корректировки. Для начала необходимо определить хуже или лучше отделка у объектов-аналогов, если отделка объекта-аналога хуже, чем оцениваемого объекта, то вносим повышающие корректировки, если лучше, то понижающие.

Для корректировки на состояние отделки воспользуемся таблицей 8, данные для которой взяты из «Справочника оценщика недвижимости» [27]. В данном справочнике обобщены результаты опроса 200 оценщиков из 55 городов. В нем представлены средние значения характеристик, в виде матриц коэффициентов

Таблица 8 – Матрица коэффициентов для корректировки на состояние отделки

Ставки офисно-торговых объектов		Объект-аналог		
		Требуется ремонт	Удовлетворительное состояние	Современный ремонт
Объект оценки	Требуется ремонт	1	0,79	0,64
	Удовлетворительное состояние	1,27	1	0,81
	Современный ремонт	1,57	1,24	1

Опираясь на данные таблицы 8, рассчитаем корректировки на состояние отделки, расчет произведем в таблице 9.

Таблица 9 – Расчет корректировок на состояние отделки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние отделки	Требуется ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Значение корректировки		0,64	0,64	0,64	0,64
Значение корректировки, в %		-36 %	-36 %	-36 %	-36 %

– корректировка на этаж. Этаж объекта оценки – цокольный, этаж объектов-аналогов – первый, поэтому необходимо ввести корректировку, но учитывая, что оцениваемый объект имеет окна и вход в него находится на уровне земли, исходя из анализа рынка, можно не применять данную корректировку;

– корректировка на техническое состояние здания. На стоимость объекта влияет техническое состояние здания (несущих конструкций, основных узлов). Согласно укрупненной шкале и рассчитанному выше физическому износу, равному 58 %, а также опираясь на данные сравнительной таблицы 7 можно

оценить техническое состояние зданий и ввести, если потребуется корректировки. В данном случае, все здания имеют неудовлетворительное техническое состояние, т. е. эксплуатация их возможно только при проведении капитального ремонта, следовательно, не требуется внесение корректировок;

– корректировка на наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций влияет на стоимость объекта. У объекта оценки и объектов-аналогов имеются все необходимые коммуникации, поэтому введение корректировок не требуется.

Далее составим таблицу 10, где будет проведен сравнительный анализ объекта оценки с объектами-аналогами, то есть сравнение их по основным характеристикам, которые у объектов-аналогов уже были рассмотрены ранее.

Таблица 10 – Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Расположение	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Грибоедова, д. 12	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Шоссе́йная, 1	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. 40-лет Победы, д. 12	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Шоссе́йная, 1	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Косотурская, д. 14
Наименование объекта	помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Тип помещения	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Площадь, кв.м.	70,9	14	38,4	58	13
Арендная плата включает в себя	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей
Арендная плата, в руб.		4 400	7 000	16 000	4 550

Окончание Таблицы 10

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Арендная плата за 1 кв.м., в руб.	Рассчитывается без учета коммунальных платежей	314, 3	182, 3	275, 9	350, 0
Местоположение	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное	внутриквартальное
Этаж	цокольный	1	1	1	1
Отделка	требует капитальный ремонт	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Техническое состояние здания	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Наличие коммуникаций и паковки	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются

После этого, применяя все корректировки и рассчитывая, как они влияют на стоимость объекта, проведем сравнение объектов и вычислим значения корректировок (таблица 11).

Таблица 11 – Расчет корректировок

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на торг, %		-12	-12	-12	-12
Стоимость 1 кв.м. с учетом корректировки, руб.		314, 3 - 12 % = 276, 57	182, 3 - 12 % = 160, 42	275, 9 - 12 % = 242, 76	350 - 12 % = 308

Окончание таблицы 11

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на условия сдачи в аренду, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м., руб.		276, 57	160, 42	242, 76	308
Корректировка на местоположение объекта, %		1	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с учетом корректировки, руб.		276, 57	160, 42	242, 76	308
Корректировка на площадь, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м. с учетом корректировки, руб.		276, 57	160, 42	242, 76	308
Корректировка на улучшенную отделку и состояние помещения, %		-36	-36	-36	-36
Стоимость 1 кв.м. с учетом корректировки, руб.		276, 57 - 36 % =177, 00	160, 42 - 36 % = 102, 67	242, 76 - 36 % = 155, 37	308 - 36 % = 197, 12
Корректировка на тип объекта, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м. с учетом корректировки, руб.		177, 00	102, 67	155, 37	197, 12
Корректировка на этаж объекта		1	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с учетом корректировки, руб.		177, 00	102, 67	155, 37	197, 12
Корректировка на техническое оснащение, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м.		177, 00	102, 67	155, 37	197, 12
Итого		177, 00	102, 67	155, 37	197, 12
Количество внесенных корректировок		2	2	2	2

Далее необходимо определить весовой коэффициент, т. е. величину, характеризующую важность критерия [28]. Для определения рыночной стоимости используется экспертный метод. Данный метод заключается в том, что для каждого объекта-аналога после выполнения сравнения всех объектов, выполняется определение веса экспертным путем. Чем больше весовой

коэффициент, тем ближе условия объекта к рассматриваемому. Наибольший вес придается объекту-аналогу, который по всем своим параметрам является наиболее близким к объекту оценки. Степень близости определяется по количеству вводимых корректировок (в рассматриваемом случае у всех объектов-аналогов внесено по две корректировки). Чем больше корректировок, тем меньше вес объекта-аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой величины стоимости. Опираясь на то, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален их количеству [26], расчет весового коэффициента осуществляется по формуле (1):

$$W_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}}, \quad (1)$$

где, W_i – вес объекта-аналога;

j – количество объектов-аналогов;

k_i – количество вносимых корректировок в цены каждого объекта.

Итак, воспользовавшись данной формулой, рассчитаем весовой коэффициент для одного объекта-аналога, так как и для других объектов, он будет такой же, исходя из того, что количество объектов-аналогов будет равно 4, а количество вносимых корректировок будет равно 2.

Подставим в формулу (1) имеющиеся данные и получим:

$$W_i = \frac{2^{-1}}{\sum_{i=1}^4 2^{-1}} = 1$$

Тогда на каждый объект приходится $1 / 4 = 0,25$, т. е. значимость каждого объекта-аналога одинакова.

В рамках сравнительного подхода необходимо проводить анализ достаточности и достоверности информации после внесения корректировок. Для этого воспользуемся коэффициентом вариации, который используется при анализе конкретных данных и выражается в процентах.

Расчет коэффициента вариации произведем по следующей формуле (2):

$$u = \frac{\sigma}{P_{cp}} \cdot 100\%, \quad (2)$$

где, σ – среднеквадратичное отклонение;

P_{cp} – среднее значение совокупных данных.

$$P_{cp} = (177 + 102,67 + 155,37 + 197,12) / 4 = 632,16 / 4 = 158,04.$$

Найдем среднеквадратичное отклонение по формуле (3).

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad (3)$$

где, S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n – количество элементов выборки;

P_i - значение стоимости в выборке, руб.

Подставим в формулу имеющиеся значения и получим:

$$\frac{\sqrt{(177 - 158,04)^2 + (102,67 - 158,04)^2 + (155,37 - 158,04)^2 + (197,12 - 158,04)^2}}{(4 - 1) \cdot 158,04} = 10,5\%$$

Коэффициент вариации составляет 10,5%. Данный коэффициент не должен превышать 33% [45], что и происходит в рассматриваемом случае, следовательно, совокупность выборки однородная и выбранная информация является достаточно надежной и точной.

Итак, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости арендной платы объекта оценки.

Рассчитаем рыночную стоимость арендой платы объекта оценки, заполнив таблицу 12. Ее определение зависит от средней рыночной стоимости 1 кв.м. объектов-аналогов и их весового коэффициента.

Таблица 12 – Расчет арендной платы

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Весовой коэффициент		0, 250	0, 250	0, 250	0, 250
Значение веса, руб.		177 х 0,250 = 44, 25	102,67 х 0,250 = 25, 67	155,37 х 0,250 = 38, 84	197,12 х 0,250 = 49, 28
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	158, 04	177 + 102, 67 + 155, 37 + 197, 12 = 632, 16 632, 16 / 4 = 158, 04			
Стоимость величины арендной платы в месяц с НДС, руб.	158, 04 х 70, 9 = 11 205, 04				
Стоимость величины арендной платы в месяц без НДС, руб.	Ставка НДС = 18 %; Тогда сумма НДС составляет 1 709, 24; Сумма без НДС = 11 205, 04 – 1 709, 24 = 9 495, 80 [23].				

Таким образом, в результате вычислений (таблица 12), стоимость ежемесячной арендной платы за нежилое помещение, общей площадью 70,9 кв.м., расположенном на цокольном этаже, по адресу: Челябинская область, город Златоуст, улица им. А.С. Грибоедова, дом 12, полученная сравнительным подходом, без учета коммунальных платежей и без учета НДС, составляет 9 495, 80 рублей.

Соответственно от сдачи в аренду данного нежилого помещения за год МУП ЗГО «Память» получит доход равный 9 495, 80 руб. х 12 мес. = 113 949, 6 руб.

Далее в следующем пункте обоснуем причины отказа от использования других подходов (затратного и доходного) при оценке муниципального имущества, который будет сдан в аренду.

2.3 Обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости арендной платы, согласование результатов

Для оценки рыночной стоимости ежемесячной арендной платы не применяется затратный подход, так как:

- затратный подход по своей природе не предназначен для расчета арендной ставки. Кроме того, согласно Федеральному стандарту оценке № 7 [38] оценщикам рекомендуется применять данный подход только при оценке объектов капитального строительства, но не их частей (нежилых помещений). Так как достаточно сложно определить величину затрат на строительство нежилых помещений от полной стоимости здания, в котором они расположены;

- затратный подход при расчете арендной платы является условно-применимым, потому что трудно достоверно рассчитать расходы на обслуживание, т. е. издержки и для последующего расчета коэффициента капитализации необходимо рассчитать ставку арендной платы методом рыночной экстракции, т. е. методом, при котором существующее использование объекта соответствует наиболее эффективному использованию и цена за сдачу их в аренду скорректирована по данным реальных сделок [42];

- затратный подход учитывает, что при расчетах стоимость равна стоимости капитальных строений на участке, за вычетом накопленного износа, плюс рыночная стоимость самого земельного участка. Поскольку при расчетах невозможно учесть долю стоимости участка земли, на котором располагается данное здание в стоимости объекта оценки – нежилого помещения, в связи с тем, что участок никак не оформлен. В результате этого невозможно корректно определить долю стоимости земли в стоимости объекта оценки.

Таким образом, принимая во внимание все вышеприведенные аргументы против использования затратного подхода, было принято решение отказаться от его применения для оценки данного объекта недвижимости.

Далее рассмотрим причины, почему в данном случае нельзя применять доходный подход:

- применение доходного подхода в оценке рыночной стоимости арендной платы в классическом варианте невозможно;

- доходный подход основан на предположениях и прогнозах о величине предполагаемых в будущем доходах и расходах, поэтому представляет собой опосредованный способ расчета арендной ставки, из-за этого его применение при расчете арендной платы приведет к искажению величины итоговой стоимости объекта оценки, а не к ее уточнению;

- доходный подход не применяется, так как на рынке в городе Златоусте существуют аналогичные объекты недвижимости, значит рынок развит активно, поэтому более всего подходит сравнительный подход, так как именно он отражает любые изменения рынка. Доходный же подход при оценке величины арендной платы используется только тогда, когда рынок неактивен, т. е. когда отсутствует объективная информация об объектах-аналогах или сдаваемых в аренду площадей недостаточно. Полученный результат при расчете доходным подходом в этом случае используется в целом ориентировочно, т. е. носит только рекомендательный характер.

Исходя из этих причин, доходный подход при оценке рыночной стоимости арендной платы не используется в рассматриваемом случае.

Согласно ФСО № 7 «в процессе согласования промежуточных результатов оценки объектов недвижимости, полученных с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки данных подходов, объяснить расхождение результатов и на основе анализа определить итоговый результат» [38]. В оценке рыночной стоимости размера ежемесячной арендной платы использовался один подход – сравнительный, основанный на большом

объеме информации. Сравнительный подход при оценке оказывает огромное влияние на итоговую стоимость, он является единственным подходом, базирующимся на рыночных ценах и отражающим реальную практику сделок. Затратный и доходный подходы не применялись, обоснование отказа их применения также было рассмотрено выше. Поэтому в данном случае, так как использовался всего один подход, согласование результатов не требуется и удельный вес в размере 100 % присваивается сравнительному подходу.

Определим рыночную стоимость арендной платы за нежилое помещение, расположенное по адресу: Челябинская область, город Златоуст, улица им. А.С. Грибоедова, дом 12. Для удобства и наглядности, представим информацию об итоговой величине в таблице 13.

Таблица 13 – Итоговая величина арендной платы

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость размера арендной платы (руб. в месяц за объект) с применением подходов			
	Доходный	Затратный	Сравнительный	
Челябинская область, город Златоуст, улица им. А.С. Грибоедова, дом 12.	0	0	С НДС	Без НДС
			11 205, 04	9 495, 80

Таким образом, рыночная стоимость размера ежемесячной арендной платы за нежилое помещение на дату оценки без коммунальных платежей и без учета НДС составила: 9495, 80 руб. Данный показатель соответствует рыночным данным, так как согласно проведенному анализу рынка, среднерыночные цены по помещениям данного сегмента, т. е. помещениям предназначенных под офисные, в рассматриваемом городе по состоянию на дату оценки находятся в интервале от 150 до 350 руб. за 1 квадратный метр в месяц. В данном случае арендная плата за 1 кв.м. составляет 158, 04 руб., следовательно полученный результат находится в диапазоне рыночных значений арендных ставок для помещений такого типа.

По данному разделу можно сделать следующие выводы:

- при сдаче в аренду муниципального имущества необходимо проводить его оценку для выявления рыночной стоимости арендной платы (как правило, для этого нанимают профессионалов – оценщиков) максимальным количеством подходов;

- для проведения оценки необходимо описать объект, его местоположение и физическое состояние, инфраструктуру и другие дополнительные сведения;

- был рассчитан оставшийся срок экономической жизни объекта, который составляет 42 г., с учетом физического износа, равного 58 % (т. к. помещение находится в аварийном состоянии). Техническое состояние объекта – неудовлетворительное;

- анализ наиболее эффективного объекта оценки показывает, что его выгоднее использовать в качестве офисного помещения;

- состояние рынка недвижимости в г. Златоусте – кризисное. Диапазон арендных ставок для объектов с качественной отделкой составляет от 400 до 700 руб. за 1 кв.м., без отделки от 150 до 350 руб.;

- при использовании сравнительного подхода необходимо скорректировать цены между объектом оценки и объектами-аналогами;

- не всегда можно применить все три подхода к оценке арендной платы, поэтому в рассматриваемом случае целесообразно отказаться от доходного и затратного подходов для того, чтобы рассчитанная цена была наиболее достоверной и корректной.

Таким образом, в данном разделе был выполнен расчет ежемесячной арендной платы, которая составляет 9495,80 руб. с учетом объективной рыночной информации, т. е. выявлена цена, по которой данный объект может сдаваться в аренду. Далее необходимо организовать торги на заключение договора аренды недвижимости, что и будет выполнено в следующем разделе.

3 ОРГАНИЗАЦИЯ АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Документальное оформление проведения аукциона

Так как, нежилое помещение, расположенное по адресу: Челябинская область, город Златоуст, улица им. А.С. Грибоедова, дом 12, принадлежит Муниципальному унитарному предприятию «Память» на основе хозяйственного ведения, то согласно п. 3 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 [52], они могут сдавать недвижимое имущество в аренду только по результатам проведения аукционов на право заключения таких договоров.

Проведение аукциона начинается с подготовки всей необходимой документации, рассмотрим, что необходимо для проведения аукциона на право заключения договора аренды.

Объект – нежилое помещение.

В данном случае аукцион будет открытым, данная форма проведения торгов подразумевает под собой то, что цена каждого поданного предложения видна другим участникам.

Итак, первым документом, который необходим, является извещение о проведении аукциона (Приложение Г, рисунок Г.1), оно составляется в бумажном виде, а затем размещается в Единой информационной системе (ЕИС).

Извещение о проведении аукциона является неотъемлемой частью аукционной документации. Оно представляет собой документ, в котором указаны основные параметры проводимого аукциона (время, место, дата и т.д.) и имеет юридическую силу. Сведения, содержащиеся в извещении о проведении аукциона, должны соответствовать сведениям, указанным в аукционной документации.

Также, как уже говорилось выше, извещение размещается на электронной площадке, т. е. на сайте в сети Интернет, на котором проводятся электронные

торги [30] . Оно имеет структурированную форму, в нашем случае оно выглядит следующим образом (Приложение Г, рисунок Г. 2).

Извещение о проведении электронного аукциона размещается в ЕИС не менее чем за семь дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в таком аукционе. Помимо размещения извещения в ЕИС, можно опубликовать извещение о проведении аукциона в любых средствах массовой информации, как печатных, так и электронных. После размещения извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества формируется лот № 1 (Приложение Д). В нем указывается общая информация по лоту (тип имущества, вид договора, технические характеристики, ежемесячный платеж и т.д.). Необходимо детально описать объект, так как это поможет заинтересовать большое количество людей, тем самым цена, по которой объект недвижимости будет сдаваться в аренду, возрастет.

После размещения лота в ЕИС к организатору аукциона начинают поступать заявки от потенциальных арендаторов, т. е. людей, которых заинтересовал данный объект. Заявки могут поступать как на бумажном носителе, так и в электронной форме. Для того, чтобы они имели одинаковый вид, был составлен шаблон. В процессе формирования шаблонов аукционной заявки были тщательно изучены законодательные требования и аукционная документация. В Приложении Е представлена заполненная заявка, поступившая от индивидуального предпринимателя М.А. Жидко.

Все поступившие заявки регистрируются в журнале «Регистрация поступивших заявок». Заявки регистрируются в порядке их поступления. Запись регистрации заявки включает в себя:

- наименование организации, ФИО участника;
- регистрационный номер заявки;
- дату и время поступления заявки;
- форму заявки (бумажная, электронная);
- подпись участника, подавшего заявку.

Во время регистрации заявок, организатором аукциона формируется аукционная комиссия, которая обеспечивает организацию и проведение аукциона по установленным законодательством правилам с целью определения победителя и заключения с ним договора. Согласно закону состав аукционной комиссии утверждается организатором аукциона в количестве пяти человек, им же назначается председатель и секретарь [51]. Основным видом деятельности аукционной комиссии является проведение заседаний, на которых выносятся решения по какому-либо вопросу путем открытого голосования.

После создания комиссии и получении последней заявки (до 04.06.2018 г.), комиссия приступает к рассмотрению всех поступивших заявок и формирует «Протокол рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе». Протокол рассмотрения заявок (Приложение Ж) представляет собой документ, который фиксирует процедуру рассмотрения и оценки заявок и имеет статус официального документа. Протокол подписывается всеми присутствующими на заседании членами аукционной комиссии не позднее даты окончания срока рассмотрения данных заявок и направляется оператору электронной площадки для размещения в единой информационной системе [51].

После размещения оператором протокола в единой информационной системе выявляется победитель аукциона, в нашем случае им является М.А. Жидко, так как была подана одна заявка, рассмотрев которую аукционная комиссия пришла к выводу, признать его победителем и заключить с ним договор.

Таким образом, был проведен аукцион и рассмотрена вся необходимая документация, сопровождающая его. Исходя из этого, можно сделать вывод, что аукцион на право заключения договора аренды муниципального имущества – сложный процесс, который включает в себя несколько этапов: извещение о проведении аукциона, разработку аукционной документации, формирование аукционной комиссии, подачу и рассмотрение заявок и торги. Помимо документального сопровождения также необходимо тщательно организовать

аукцион, учесть все нюансы и особенности сдачи в аренду муниципального имущества, что и будет выполнено в следующем пункте.

3.2 Организационные аспекты проведения аукциона

Рассмотрим общие положения организации аукциона. Организатором аукциона является МУП ЗГО «Память». Данные об организаторе аукциона представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Данные об организаторе аукциона

Место нахождения	456200, Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Таганайская 8/10.
Почтовый адрес	456200, Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Таганайская 8/10.
Адрес электронной почты	Zlatpam2007@mail.ru
Телефон	(3513) 62-12-91, 62-23-23.

Определение победителя будет производиться на аукционе открытой формы подачи предложений о цене.

Также необходимо указать месторасположение, описание и технические характеристики муниципального имущества, права которого передаются по договору. Объект находится в удовлетворительном техническом состоянии. На момент окончания срока действия договора техническое состояние муниципального имущества, права которого передаются, должно соответствовать техническому состоянию, не хуже, состояния при передаче объекта в аренду победителю аукциона. Целевое назначение имущества, право на которое передается по договору аренды – нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже.

Начальная цена договора аренды (месячная арендная плата) установлена в соответствии с проведенной выше оценкой размера рыночной стоимости

ежемесячной арендной платы. Срок действия заключаемого договора аренды 1 год. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона [39]. Обобщим имеющуюся информацию в таблицу 15.

Таблица 15 – Характеристика объекта

Наименование имущества	Начальная цена договора аренды (месячная арендная плата), руб.	Шаг аукциона, руб.	Срок действия договора аренды
Нежилое помещение, цокольный этаж, отапливаемое, общей площадью 70,9 кв.м., расположенное по адресу: 456200, Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. А.С. Грибоедова, д.12	9495,80	474,79	1 год

Осмотр имущества, права на которое передаются по договору аренды, осуществляется каждый рабочий четверг с 15-00 до 16-00, начиная с 06.05.2018 г. по 04.06.2018 г. при условии согласования с организатором аукциона.

Также необходимо заранее обозначить сроки, место и порядок предоставления аукционной документации.

Аукционная документация предоставляется с 06.05.2018 г. по 04.06.2018 г. в рабочие дни (с понедельника по пятницу) с 9-00 до 13-00 по адресу: 456200, Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Таганайская 8 / 10.

Организатор аукциона на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течении двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет такому лицу аукционную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении аукциона. Электронный адрес сайта в сети Интернет, на котором размещена настоящая документация [30].

Ввиду того, что на момент организации аукциона электронная площадка для проведения торгов для организатора аукциона – МУП ЗГО «Память» недоступна, так как в данной организации происходит переоформление сертификата электронной подписи в связи с истечением его срока действия (12 месяцев) в Федеральном Казначействе Златоустовского городского округа, то было принято решение о заключении договора (Приложение 3) с Муниципальным автономным общеобразовательным учреждением «Средняя общеобразовательная школа № 18» (МАОУ СОШ № 18). Данный договор заключается для оказания помощи в проведении торгов и размещения аукционной документации по сдаче в аренду нежилого помещения на безвозмездной основе. Причиной, по которой пришлось заключать данный договор, является то, что помещение, которое необходимо сдать в аренду простаивало, тем самым не приносило прибыли и не было больше возможности у МУП ЗГО «Память» его содержать, поэтому даже срок в 3 дня (именно столько занимает продление сертификата электронной подписи) был значительным, тем самым было принято такое решение.

Таким образом, вся документация для проведения аукциона была разработана на базе электронной площадки МАОУ СОШ № 18 и загружена ими на официальный сайт РФ о проведении торгов.

Для участия в аукционе не требуется перечисление задатка. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты, т. е. ответом на официальное предложение заключить договор аренды, заключающийся в ее принятии или непринятии [16].

Далее рассмотрим требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в аукционе. Заявка подается в письменном виде, на бланке и содержит:

- сведения и документы о заявителе;

- фирменное наименование, сведения об организационно-правовой форме, месте нахождения, почтовый адрес, номер телефона;
- копии документов, удостоверяющих личность, извещение о проведении конкурса;
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;
- решение об одобрении или о совершении крупной сделки;
- заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя.

Оплата по договору аренды осуществляется ежемесячно 10 числа месяца, следующего за отчетным, безналичным перечислениям по реквизитам, указанным в договоре аренды. Начальная цена договора аренды не может изменяться в сторону уменьшения.

При организации аукциона к участникам предъявляются требования:

- заявитель не находится в процессе ликвидации и не признан банкротом на основании решения арбитражного суда;
- деятельность заявителя не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом РФ об административных правонарушениях;

Заявитель не допускается аукционной комиссией к участию в аукционе в следующих случаях:

- непредставления документов, описанных выше, либо недостоверных сведений, содержащихся в них;
- несоответствия требованиям к предоставленной документации;
- несоответствия заявки на участие в аукционе вышеизложенным к содержанию, форме и составу заявки требованиям.

Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе. Последний срок приема заявок 04.06.2018 г. до 13-00.

Любое лицо, заинтересованное в данном объекте, имеет право направить в письменной форме организатору аукциона запрос о разъяснении положений аукционной документации. В течение двух рабочих дней, с даты поступления, организатор направит ответ (разъяснение), при условии, что запрос поступил не позднее, чем за три рабочих дня до окончания срока подачи заявок. Организатор может изменить аукционную документацию по собственной инициативе за пять дней до окончания срока принятия заявок.

Рассмотрение заявок на участие в аукционе начинается в 11-00 07.06.2018 года. Рассмотрение заявок на участие в открытом аукционе проводится комиссией в составе 5 человек, во главе которой назначен председатель, в данном случае им является директор МУП ЗГО «Память» (Следнев В.А.). Обеспечение исполнения договоров в условиях настоящего аукциона не установлено.

Договор аренды должен быть подписан не позднее 20 дней, но не ранее, чем через 10 дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе.

При заключении договора и его исполнении не допускается изменение условий договора по соглашению сторон и в одностороннем порядке. Передача прав аренды третьим лицам не допускается.

Итак, в данном пункте были рассмотрены организационные моменты проведения аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества и сроки его заключения, поэтому в следующем пункте необходимо разработать договор аренды и подписать его.

3.3 Заключение договора аренды муниципального имущества

Одним, из наиболее важных условий при осуществлении аренды муниципального имущества является составление договора аренды. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [13]. Любые субъекты гражданского права имеют право вступать в такую сделку, это могут

быть как физические, так и юридические лица. Договор заключается только после проведения торгов и выявления победителя. Составляется тогда, когда происходит передача имущества на определенный период, который в нашем случае 1 год. В нем обязательно фиксируются права и обязанности обеих сторон. Договор может быть заключен в присутствии нотариуса, либо без заверения нотариуса, при этом юридическая сила в обоих случаях одинаковая.

Договор аренды муниципальной недвижимости имеет ряд особенностей и должен включать в себя следующие пункты:

- начальная информация должна быть о городе, в котором заключается данный договор (Златоуст) и дату проведения сделки (17.06.2018 г.);

- стороны договора: указывают две стороны – арендодатель, в роли которого выступает муниципалитет (в данном случае нежилое помещение принадлежит МУП ЗГО «Память» на основе хозяйственного ведения, следовательно, директор данного предприятия Следнев В.А. является арендодателем) и арендатор, который может быть как физическим, так и юридическим лицом;

- 1 пункт: общие положения. В нем указывается предмет договора, т. е. сам объект недвижимости (нежилое помещение, расположенное по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. А.С.Грибоедова, д.12), условия аренды (сумма арендной платы составляет: 9495 руб. 80 коп), а также начало и конец срока действия договора (настоящий Договор действует с «17» июня 2018 г. по «16» июня 2019 г.);

- 2 и 3 пункты: права и обязанности сторон. Основной обязанностью арендодателя – предоставление муниципального недвижимого имущества арендатору, выигравшему торги. Арендодатель обязан не просто предоставить муниципальную недвижимость, а в соответствующем состоянии и по назначению, предусмотренному в договоре аренды муниципальной недвижимости, а также без недостатков препятствующих использованию его по назначению. Арендодатель имеет право: осуществлять осмотр объекта в любое время, а также устанавливать и пересматривать порядок и способ содержания помещений общего пользования

(их частей) и прилегающей территории. Арендатор обязан использовать арендованное муниципальное имущество только в соответствии с условиями договора и по истечению его срока вернуть собственнику муниципальное недвижимое имущество в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа. Арендатор имеет право: с письменного согласия арендодателя сдавать объект в субаренду и самостоятельно (по согласованию с арендодателем) определять интерьер и его внутреннюю отделку;

– 4 пункт: платежи и расчеты по договору. Здесь рассматривается порядок внесения арендной платы за пользование помещением, а также указывается причина, по которой размер арендной платы может быть изменен в одностороннем порядке;

– 5 пункт: ответственность сторон. В данном пункте прописывается, какое наказание грозит арендатору за несоблюдение своих обязанностей. Чаще всего арендатор уплачивает арендодателю штраф (например, в случае нарушения сроков внесения арендной платы);

– 6 пункт: особые условия. Вписываются при их наличии и по соглашению обеих сторон;

– 7 пункт: изменение, расторжение и прекращение действия договора. Указываются причины, на основании которых это может произойти.

– 8 пункт: прочие условия. Здесь указывается, каким законодательством руководствовались, при заключении данного договора, согласие на обработку персональных данных, рассмотрение споров и количество экземпляров договора;

– 9 пункт: приложение к договору (при его наличии) в данном случае – акт приема-передачи объекта недвижимости (нежилого помещения);

– 10 пункт: реквизиты сторон. В данном пункте также указываются платежные реквизиты, ставятся подписи и печати (при наличии) обеих сторон.

Итак, были рассмотрены пункты, которые являются обязательными при составлении договора аренды муниципального имущества. Опираясь на них, составим договор для сдачи в аренду нежилого помещения, расположенного по

адресу: Челябинская область, город Златоуст, улица им. А.С. Грибоедова, дом 12, индивидуальному предпринимателю Жидко М.А. (Приложение И).

После заключения договора аренды необходимо также составить и подписать акт приема-передачи нежилого помещения (Приложение К), который является частью договора. Основная цель акта – удостоверить факт передачи помещения и зафиксировать то, что получатель не имеет к передающей стороне никаких претензий по состоянию передаваемого нежилого объекта. Акт составляется в двух экземплярах – по одному для каждой из сторон. В документе обязательно указывается: названия юридических лиц, задействованных в договоре, а также индивидуальные особенности продаваемых или сдаваемых в аренду площадей. К ним относятся: кадастровый номер, площадь помещения, адрес, техническое состояние и т. д. [6].

Далее экспертная комиссия составляет заключение об оценке последствий сдачи в аренду помещения (Приложение Л), находящегося в хозяйственном ведении МУП ЗГО «Память» г. Златоуста. В данном документе разъясняется то, что заключение вышеуказанного договора аренды не несет за собой неблагоприятные последствия для осуществления офисной деятельности и не угрожает здоровью и жизни граждан.

По данному разделу можно сделать следующие выводы:

- муниципальное имущество можно сдавать в аренду только по результатам проведения аукциона на право заключения договора аренды;
- проведение аукциона начинается с разработки аукционной документации и формирования аукционной комиссии;
- определение победителя производится на аукционе открытой формы подачи предложений о цене;
- начальная цена договора аренды устанавливается в соответствие с проведенной оценкой размера рыночной стоимости ежемесячной арендной платы, равной 9495, 80 руб. Шаг аукциона устанавливается в размере 5 % от начальной цены (474, 79 руб.);

– заявки на участие в аукционе подаются в письменном виде на электронном или бумажном носителе (в рассматриваемом случае была подана 1 заявка);

– при осуществлении аренды муниципального имущества необходимо составление договора аренды. Договор заключается после проведения аукциона и выявления победителя, тогда, когда происходит передача прав имущества сроком на один год;

– после заключения договора аренды необходимо составить и подписать акт приема-передачи, в котором данное нежилое помещение передается в пользование индивидуальному предпринимателю, а также аукционная комиссия оценивает последствия, которые заключаются в том, что данный договор не несет за собой неблагоприятные результатов для осуществления офисной деятельности и не угрожает здоровью и жизни граждан.

Таким образом, был заключен договор аренды нежилого помещения между МУП ЗГО «Память» и ИП Жидко М.А. с соблюдением всех законодательных и организационных правил.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе была проведена оценка объекта недвижимости – нежилого помещения, расположенного по адресу: Челябинская область, город Златоуст, улица им. А.С. Грибоедова, дом 12 с целью определения рыночной стоимости ежемесячной арендной платы.

Исходя из проделанной работы, можно сделать следующие выводы:

– при изучении определения недвижимого имущества было выявлено, что в соответствии с Гражданском кодексе РФ (ст. 130) к недвижимости (недвижимым вещам, недвижимому имуществу) относятся, участки недр, земельные участки и все то, что имеет прочную связь с землей, а именно все объекты, перемещение в пространстве которых невозможно без нанесения ущерба, в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства;

– сдача помещения в аренду – самая эффективная и доходная форма эксплуатации объектов недвижимости;

– рыночная стоимость аренды (арендная стоимость) – это величина арендной платы, за которую можно сдать в аренду объект недвижимости на дату оценки при настоящих рыночных условиях;

– существует три главных подхода к оценке – затратный, доходный и сравнительный. Выбор подходов и методов определяется целью и задачами оценки, емкостью и действительностью имеющейся информации, необходимой для применения каждого метода, а также условиями на оценку;

– мнение оценщика действительно только на дату оценки;

– сдача в аренду недвижимости, находящейся в руках государства осуществляется через торги (аукцион) – публичную продажу объектов недвижимости. Муниципальное образование может передавать временное право на управление имуществом любым юридическим и физическим лицам на основании договора аренды, который должен быть заключен по результатам проведения специального аукциона;

– при анализе ситуации на рынке недвижимости города Златоуста выявлено, что в настоящее время состояние рынка кризисное, так как цены на продажу площадей и сдачи их в аренду снизились, потому что экономическое состояние города нестабильно. Диапазон арендных ставок для объектов с качественной внутренней отделкой составляет от 400 до 700 руб. за кв.м. в месяц, без отделки от 150 до 350 руб.

В ходе определения рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости – нежилого помещения, был подробно рассмотрен сравнительный подход. Сравнительный или рыночный подход наиболее верно отражает ситуацию на рынке и ориентирован на фактически достигнутые результаты.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого нежилого помещения показал, что объект будет использоваться эффективно и целесообразно, как офисное помещение.

Определить стоимости арендной платы сравнительным подходом можно только при использовании корректировок, которые позволяют скорректировать цену в соответствие с отличиями между объектами-аналогами и объектом оценки. В рассматриваемом случае были применены четыре корректировки: первая на торг (устанавливается на отличие цен предложений и реального спроса), применяем ко всем объектам-аналогам понижающие корректировки равные (минус) -12 %, вторая корректировка на условия сдачи в аренду (помещение предполагается сдавать в аренду с аукциона, т.к. оно принадлежит муниципалитету), поэтому ко всем объектам-аналогам применяет корректировку равную (минус) -15 %, третья корректировка на местоположение (отличие местоположения объекта оценки и объектов-аналогов) уравнием вводимыми корректировками равными (1) единице, четвертая корректировка на качество отделки и состояние здания, применяется потому, что оцениваемый объект требует ремонта, а объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, поэтому применим к объектам-аналогам коэффициент равный 0,64 или (минус) -36 %.

В рамках сравнительного подхода был проведен анализ достаточности и достоверности информации после внесения корректировок. Коэффициент вариации составил 10,5 %, следовательно, выбранная информация является достаточно надежной и точной.

Результат определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки сравнительным подходом с учетом корректировок и без учета коммунальных платежей составляет 11 205, 04 руб. (158, 04 за 1 кв.м.).

В данном случае арендная плата за 1 кв.м. составляет 158, 04 руб., следовательно полученный результат находится в диапазоне рыночных значений арендных ставок для помещений такого типа, т. е. соответствует рыночным данным.

Ставка НДС = 18 %, тогда сумма НДС составляет 1 709, 24 руб., а сумма без учета НДС = 11 205, 04 – 1 709, 24 = 9 495, 80 руб. в месяц.

Соответственно от сдачи в аренду данного помещения за год МУП ЗГО «Память» получит доход равный 9 495, 80 руб. x 12 мес. = 113 949, 6 руб.

После определения минимальной цены за договор аренды был проведен аукцион, победителем которого, по решению комиссии, был признан индивидуальный предприниматель Жидко М.А., так как он являлся единственным, кто подал заявку, но не смотря на это аукцион признан состоявшимся и в результате его проведения был заключен договор аренды нежилого помещения с соблюдением всех законодательных и организационных правил, сроком на 1 год.

Таким образом, цель работы была достигнута, поставленные задачи – решены. Выполненная работа имеет практическую значимость и рекомендована для оценки рыночной стоимости арендной платы за нежилое помещение для последующего составления договора аренды.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. 2 ГИС – карты и справочники [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://2gis.ru/miass/geo/1224479714207733> (Дата обращения 04.04.2018).
2. CD-ROM. Оценка стоимости недвижимости: электронный учебник / Гриф УМО. – М: РГГУ, 2016. – 411 с.
3. Арdziнов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров. – СПб.: Питер, 2013. – 384 с.
4. Асаул А.А. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А.А. Асаул. – 3-е изд., стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
5. Бабенко, Р.В. Модели оценки недвижимости: учебник / Р.В. Бабенко. – Ростов-на-Дону: Оценка Бабенко, 2012. – 332 с.
6. Бухгалтерский учет/ Правовед.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: – <https://pravoved.ru/journal/akt-priema-peredachi/> (Дата обращения 10.04.2018);
7. Бычков, С.С. Как провести аукцион на право заключения договоров аренды (безвозмездного пользования, доверительного управления) в отношении госимущества/ С.С. Бычков // БСС «Система Главбух». – 2015. – 15 с.
8. Вавилин, Е.В. Арендная плата: вопросы правоприменительной практики / Е.В. Вавилин // Вестник пермского университета. Юридические науки. – 2014. – Вып. 1. – № 23. – С. 68 – 72.
9. Виноградов, Д.В. Экономика недвижимости: учебное пособие / Д.В. Виноградов, С.Ю. Дерябин. – Владимир: Изд-во Владим. Гос. ун-та им. А.Г. и Н.Г. Столетовых, 2011. – 193 с.
10. Вольнова, В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова. – Новосибирск: Изд-во «СГУВТ», 2015. – 56 с.
11. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник / В. А. Горемыкин. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011. – 883 с.
12. Государственная корпорация. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7398166> (Дата обращения 10.04.2018).

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2018). Статья 606. Договор аренды [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document> (Дата обращения 11.04.2018).

14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017), статья 294. Право хозяйственного ведения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Дата обращения 12.04.2018).

15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017), статья 48. Понятие юридического лица [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Дата обращения 12.04.2018).

16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017). Статья 438. Акцепт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Дата обращения 14.04.2018).

17. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018). Статья 130. Недвижимые и движимые вещи (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.06.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Дата обращения 15.04.2018).

18. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С. В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2014 – 432 с.

19. Жариков, Ю.Г. Понятие недвижимости в России и зарубежных странах / Ю.Г. Жариков, М.Г. Масевич // Право и экономика. – 2011. – № 5. – С.15–19.

20. Замятина Н. Ю Златоуст: большая российская энциклопедия / Н.Ю. Замятина, А.В. Козлов. – Том 10. – М: 2008. – С. 502–504.

21. Итоги социально-экономического развития Златоустовского городского округа за январь – март 2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.zlatgo.ru/05_the_administration/unit_administration/economic_management_of_the_administration/social/pokaz/result/2018/1_kv_2018.doc (Дата обращения 21.04.2018).

22. Калашникова, Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.Ю. Калашникова. – Архангельск: Изд-во Северного (Арктического) федерального университета, 2014. – 183 с.

23. Калькулятор НДС онлайн. Calculator 888 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.calculator888.ru/calculator-nds> (Дата обращения 24.04.2018).

24. Картология. Златоуст [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kartologia.ru/karta/zlatoust/ulitsa-griboyedova/12> (Дата обращения 25.04.2018);

25. Касьяненко, Т.Г. Сравнительное исследование уровня развития оценочной деятельности в России и за рубежом / Т.Г. Касьяненко, К.А. Бакалова, Д.П. Сергеева // Российское предпринимательство. – 2016. – Том 17. – № 5. – С. 645–660.

26. Ковалёва, А.М. Методы расчета корректировок в сравнительном подходе к оценке земельных участков // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований / А.М. Ковалёва, К.С. Дворянкин. – 2015. – С. 112–115.

27. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Поправочные коэффициенты: таблицы, графики, гистограммы / Л. А. Лейфер, Д. А. Шегурова. – 2-е изд., актуализир. и расшир. – Нижний Новгород: Изд-во Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012. – 257 с.

28. Методические указания для проведения практических занятий и выполнения расчетной работы по дисциплине «Оценка собственности». – Нижний Новгород: Издание ННГАСУ, 2014. – 77 с.

29. Мирзоян, Н.В. Оценка стоимости объектов недвижимости: конспект лекций по курсу / Н.В. Мирзоян. – Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2015 – 74 с.

30. Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://torgi.gov.ru/index.html> (дата обращения 25.05.2018).

31. Оценка недвижимости: учебник / А.И. Драпиковский, Н.С. Игнатенко, Н.Б. Исаев, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко; под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой. –2-е изд. Изд-во «Ега-Басма», 2012. – 480 с.

32. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: Изд-во КНОРУС, 2018. – 752 с.

33. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Н. Асаула. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012. – 472 с.

34. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2016. – 352 с.

35. Постановление Правительства РФ № 676 от 06.07.2015 г. «О требовании к порядку создания, развития, ввода в эксплуатацию, эксплуатации и вывода из эксплуатации государственных информационных систем и дальнейшего хранения содержащихся в их базах данных информации» (с изм. и доп. от 11.05.2017 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/71120998/> (Дата обращения 27.04.2018).

36. Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404 «Методика определения физического износа гражданских зданий» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200005761> (Дата обращения 28.04.2018).

37. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки» / «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/71034730/> (Дата обращения 30.04.2018).

38. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки (ФСО № 7)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70754170/> (Дата обращения 02.05.2018).

39. Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 03.05.2017) «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12173365/> (Дата обращения 03.05.2018).

40. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. – М: ИНФРА, 2011.

41. Решетник, В.Н. Международный опыт массовой оценки недвижимости / В.Н. Решетник // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 12 (135). – 28 с.

42. Савельев, А.В. Метод рыночной экстракции для обоснования коэффициента капитализации / А.В. Савельев. – Самара: Территориальное агентство оценки межрегионального объединения оценочных компаний Поволжский Центр Развития, 2013. – 72 с.

43. Сайт avito [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.avito.ru/zlatoust/nedvizhimost?q=нежилые+помещения> (Дата обращения 13.05.2018).

44. Сергеева, И.Г. Экономика недвижимости: учебное пособие / И.Г. Сергеева. – СПб.: НИУ ИТМО; ИХиБТ, 2013. – 51 с.

45. Сивец, С.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости / С.А. Сивец, И.А. Левыкина. – Запорожье: Полиграф, 2003. – 220 с.
46. Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2016. – 182 с.
47. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», изменения и дополнения внесены решением Совета Ассоциации СМАО Протокол № 2016/09/06 от 06 сентября 2016 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://smao.ru/npsmaos/standart-and-police/standart-ocenka-nedvizh> (Дата обращения 14.05.2018).
48. Терминологический словарь по социально-экономической тематике: электронная версия / Российская национальная библиотека, Санкт-Петербург [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://window.edu.ru/resource/> (Дата обращения 16.05.2018).
49. Типология объектов недвижимости: учебно-методическое пособие / Е. В. Яроцкая, Н. М. Радчевский, А. В. Хлевная, Т. В. Жаданова. – Краснодар: КубГАУ, 2014. – 86 с.
50. Управление государственной и муниципальной собственностью: учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Е. Прокофьев, А. И. Галкин, С. Г. Еремин; под ред. С. Е. Прокофьева. — М.: Изд-во Юрайт, 2017. – 262 с.
51. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 23.04.2018) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=18039#09251645990513817> (Дата обращения 16.05.2018).

52. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 23.04.2018) «О защите конкуренции» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12148517/> (Дата обращения 19.05.2018).

53. Федеральный закон от 29.07.1998 (ред. от 29.07.2017) № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12112509/> (Дата обращения 20.05.2018).

54. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/122297/> (Дата обращения 22.05.2018).

55. Экономика недвижимости: учебное пособие для бакалавров / А.О. Бианкина, О.Ю. Казенков, В.И. Орехов, Т.Р. Орехова, С.С. Яковлев. – МИСАО, 2015. – 77с.

56. Экономика Челябинской области. Сайт Челябинской области 2002 – 2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://chelindustry.ru/info.php?id_sity=28&rr=5&tt=9 (Дата обращения 23.05.2018).

57. Яскевич, Е.Е. Сборника рыночных корректировок (СРК) / под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016. – 158 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Копии документов, характеризующих объект недвижимости


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Челябинской области

Повторное, взамен свидетельства №148562 серия 74 АД от 28.11.2012 г.
Дата выдачи: 29.11.2012 г.

Документы-основания:
Постановление Главы администрации г. Златоуста Челябинской области №1215 от 21.12.1994 г.

Субъект (субъекты) права:
Муниципальное образование - Златоустовский городской округ.

Вид права: собственность

Объект права:
Нежилое помещение 1, назначение: нежилое. Площадь: общая 70.9 кв.м. Этаж: цокольный.
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. А.С. Грибоедова, дом 12

Кадастровый (или условный) номер:
74:25:0308202:313

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
10.09.2010 г. сделана запись регистрации № 74-74-25/108/2010-401

Государственный регистратор:  / Васляева А. Ш.



74 АД 182061

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Помещения

Лист № 1, всего листов 2Дата 19 ноября 2012 г.Кадастровый номер 74:25:0308202:313Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 75:412:001:000922890:0001:20001

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 74:25:0308202:391.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: —1.3. Общая площадь помещения 70.9 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Челябинская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Златоуст
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	им.А. С. Грибоедова
Номер дома	12	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им.А. С. Грибоедова, д. 12, пом. 1	

1.5. Назначение помещения: нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната
—1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—

1.10. Примечание:

В нежилом помещении с кадастровым номером 74:25:0308202:313 изменилось назначение на административное, торговое. Площадь изменилась ввиду уточнения размеров помещения.

Регистрационный номер заявления в ОКУ 74-01-138/3325/2012-544

1.11. филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области

(наименование органа или организации)

Заместитель начальника по Златоустовскому

округу

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Т. М. Мисюкова

(инициалы, фамилия)

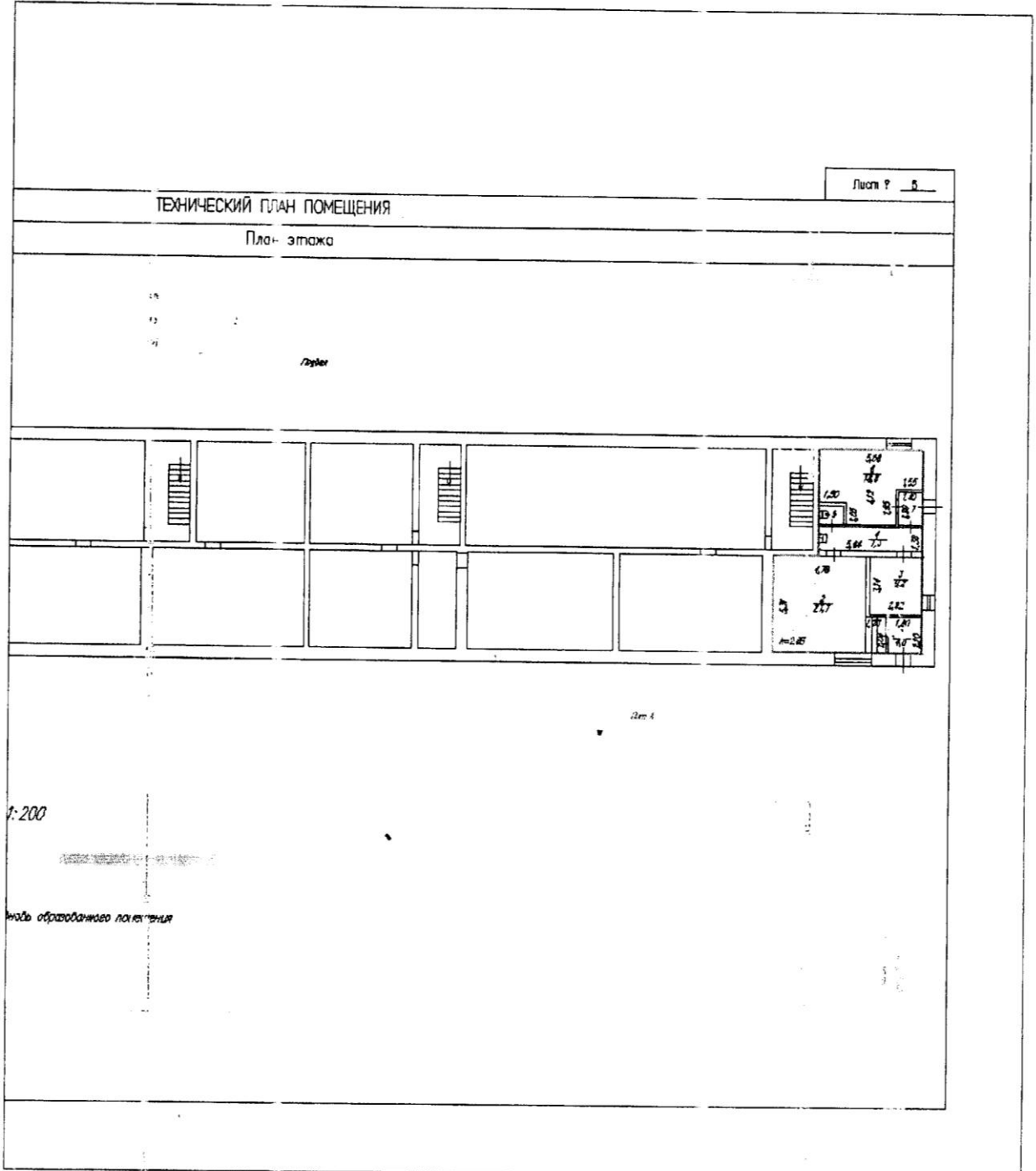
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 74:25:030х202:313

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 75:412:001:000922890:0001:20001

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Заместитель начальника по Златоустовскому
округу

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Т. М. Мисюкова

(инициалы, фамилия)



Орган местного самоуправления
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
Златоустовского городского округа

РАСПОРЯЖЕНИЕ

г. Златоуст, ул. Таганайская, 1, а/я 168
тел. (351-3) 62-10-48, факс 62-21-61

« 14 » 05 2015г. № 328-р

О передаче имущества в хозяйственное ведение
МУП ЗГО «Память»

Рассмотрев обращение директора МУП ЗГО «Память» В.А. Следнева (исх.№ 93 от 29.04.2015г.) о передаче в хозяйственное ведение нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Златоуст, ул.им. Грибоедова, 12, в целях эффективного управления муниципальным имуществом, в соответствии со ст.18 Федерального закона от 14.11.2002г. № 161-ФЗ (ред. От 03.12.2012) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», ст.294-299 Гражданского Кодекса РФ, положением о Комитете по управлению имуществом Златоустовского городского округа,

1 Закрепить с 01.06.2015г. на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием Златоустовского городского округа «Память» нежилое помещение 1, назначение: нежилое, этаж: цокольный; назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Златоуст, ул.им. А.С. Грибоедова, 12, реестр. № 11613.

2. Поручить начальнику отдела учета и отчетности муниципальной казны С.Ю. Бобровой совместно с МУП ЗГО «Память» в месячный срок оформить акты приема-передачи на объект, указанный в пункте 1 данного распоряжения, из муниципальной казны на баланс предприятия

3. Поручить директору МУП ЗГО «Память» В.А. Следневу в 10-дневный срок обеспечить государственную регистрацию права хозяйственного ведения на вышеуказанный объект.

4. Отделу управления муниципальной собственностью внести изменения в Реестр муниципального имущества Муниципального образования Златоустовский городской округ (отв. Дютин Ю.Б.).

5. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя руководителя, начальника отдела по управлению муниципальной собственностью Е.В. Турову.

Заместитель руководителя Комитета,
начальник отдела по управлению
муниципальной собственностью



Е.В. Турова

- 1- В дело
 - 2- Туровой
 - 3- МУП Память.
 - ✓ 4- Туровой Е.В.
 - 5- Бобровой
 - 6- Росреестр
- Парунова Татьяна Александровна
62-21-61
2015-05-13

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Фотографии объекта оценки



Рисунок Б.1 – Вид здания, в котором расположен объект оценки



Рисунок Б.2 – Вход в объект оценки



Рисунок Б.3 – Состоянии отделки объекта оценки



Рисунок Б.4 – Вид объекта оценки внутри

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Объявления с сайта Avito

www.avito.ru/zlatoust/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_m_576797834

Все объявления в Златоусте / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Офисное помещение, 14 м²

Размещено 25 мая в 10:52. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 49, сегодня 3

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата: **4 400 руб. в месяц**

Агентство: **валерий**
☎ 8 902 861-40-30 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Челябинская область, Златоуст
Адрес: Шоссейная 1, район Машзавода, центр

Сдам офисное помещение 14 м² в здании класса А
Сдаем офисное помещение. Евроремонт, интернет, мебель, телефон, удобный подъезд.

Номер объявления: 576797834

✉ Написать арендодателю ★ В избранное 🚩 Пожаловаться 🔄 Поделиться

Новороссийск, 125 тыс./сот. 2,5 км от центра города. ИЖС. Проект

Рисунок В.1 – Аналог № 1

to.ru/zlatoust/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_38.4_m_449281472

Все объявления в Златоусте / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Офисное помещение, 38.4 м²

Размещено 22 мая в 00:07. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 300, сегодня 2

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата: **7 000 руб. в месяц**

Агентство: **Дмитрий**
на Avito с июня 2013
☎ 8 903 068-92-57 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Челябинская область, Златоуст
Адрес: ул. 40-лет Победы д. 12

Сдам офисное помещение 38.4 м² в здании класса А
Помещение под офис, парикмахерскую, оказания услуг и т. п. Ремонт, собственный сан узел. В здании на первом этаже находятся фирмы и предприятия.

Номер объявления: 449281472

✉ Написать арендодателю ★ В избранное 🚩 Пожаловаться 🔄 Поделиться

Новороссийск, 125 тыс./сот. 2,5 км от центра города. ИЖС. Проект дома в подарок! Презентация тут ortobdika.ru

Рисунок В.2 – Аналог № 2



Рисунок В.3 – Аналог № 3



Рисунок В.4 – Аналог № 4

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Образец извещения о проведении аукциона

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Златоустовского городского округа

Документация о проведении аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества Златоустовского городского округа размещена на сайте <http://www.torgi.gov.ru/> через доверенное лицо Казанцеву Наталью Алексеевну, директора Муниципального автономного общеобразовательного учреждения «Средняя общеобразовательная школа №18», по договору на оказание услуг от «03» мая 2018г. №12 на основании закона №67 п.5. Личный зарегистрированный номер на сайте 1851508. на основании закона №67 п.5.

1. Организатор аукциона: Муниципальное унитарное предприятие Златоустовского городского округа «Память».

Место нахождения: 456200, Челябинская область, г.Златоуст, ул.Таганайская,8/10. Адрес электронной почты: zlatpam2007@mail.ru

Тел. (3513) 62-12-91, 62-23-23.

2. Место расположения, описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Почтовый адрес: 456200, Челябинская область, г.Златоуст, ул.Таганайская,8/10.

Объект находится в удовлетворительном техническом состоянии. На момент окончания срока действия договора техническое состояние муниципального имущества, права на которое передаются по договору, должно соответствовать техническому} состоянию, не хуже состояния при передаче в аренду победителю (единственному участнику) аукциона.

3. Целевое назначение муниципального имущества, права на которое передаются по договору.

Целевое назначение имущества - нежилое помещение.

4. Начальная цена договора аренды (месячная арендная плата).

Начальная цена договора аренды (месячная арендная плата) установлена в соответствии с оценкой в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Срок действия договора аренды - Срок действия договора аренды 8 лет.

6. Срок, место и порядок предоставления аукционной документации, электронный адрес сайта.

Аукционная документация предоставляется с с 06.05.2018 г. по 04.06.2018 г. в рабочие дни: понедельник, вторник, среда, четверг, пятница с 9-00 до 13-00 по адресу: 456200, Челябинская область, г.Златоуст, ул.Таганайская,8/10 (кабинет бухгалтерии).

Электронный адрес сайта в сети Интернет, на котором размещена настоящая документация: <http://www.torgi.gov.ru/>.

7. Требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка.

Для участия в аукционе не требуется задатка.

8. Срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона.

Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

9. Условия аукциона, порядок и условия заключения договора аренды с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

10. Место, дата и время проведения аукциона.

Регистрация участников начинается в 11-15 07.06.2018 г.

Аукцион состоится в 12-00 07.06.2018 г. по адресу: 456200, Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Таганайская 8/10.

Рисунок Г.1 – Извещение о проведении аукциона

Извещение о проведении торгов № 220715/1851508/01

<i>Форма проведения торгов:</i>	Открытый аукцион
<i>Сайт размещения документации:</i>	http://torgi.gov.ru/
<i>Количество лотов:</i>	1
<i>Дата создания извещения:</i>	05.05.2018
<i>Дата публикации извещения:</i>	05.05.2018
<i>Дата последнего изменения:</i>	07.06.2018
Контактная информация организатора торгов	
<i>Наименование организации:</i>	Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа № 18»
<i>Адрес:</i>	456200, Челябинская область, г. Златоуст, ул. Таганайская, 8/10.
<i>Телефон: Факс: E-mail:</i>	8(3513)62-12-91, 62-23-23. zlatpam2007@mail.ru
<i>Контактное лицо:</i>	Следнев Владимир Александрович
Условия проведения торгов	
<i>Срок, место и порядок предоставления документации о торгах:</i>	Аукционная документация предоставляется с 06.05.2018 г. по 04.06.2018 г. в рабочие дни с 9-00 до 13-00 по адресу: 456200, Челябинская область, г. Златоуст, ул. Таганайская, 8/10 (кабинет бухгалтерии). Рабочие дни: понедельник, вторник, среда, четверг, пятница. Выходные дни: суббота, воскресенье.
<i>Размер платы за документацию, руб.:</i>	0
<i>Срок отказа от проведения торгов:</i>	01.06.2018
<i>Дата окончания приема заявок:</i>	04.06.2018
<i>Дата и время проведения аукциона:</i>	07.06.2018, 12:00
<i>Место проведения аукциона:</i>	г. Златоуст, ул. Таганайская 8/10.

Рисунок Г.2 – Извещение о проведении торгов, размещенное на электронной площадке

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Форма лота

Лот № 1

Общая информация по лоту:

<i>Тип имущества:</i>	Здание
<i>Вид собственности</i>	Муниципальная
<i>Вид договора:</i>	Договор аренды
<i>Описание и технические характеристики:</i>	Нежилое отапливаемое помещение, цокольный этаж. Требуется ремонт.
<i>Целевое назначение:</i>	Нежилое помещение, цокольный этаж.
<i>Страна размещения:</i>	Россия
<i>Местоположение:</i>	Челябинская обл, г. Златоуст ул.Грибоедова, 12.
<i>Площадь в кв.метрах:</i>	70,9
<i>Срок заключения договора:</i>	Год: 1, месяцев: 0, дней: 0
<i>Предмет торга:</i>	Ежемесячный платеж
<i>Ежемесячный платеж: в валюте лота:</i>	9 495,8 руб.
<i>Платеж: за право заключения договора в валюте лота:</i>	0 руб.
<i>Общая начальная (минимальная) цена за договор в валюте лота:</i>	9495,8 руб.
<i>Ежемесячная начальная цена 1 кв.м в валюте лота:</i>	133,93 руб.
<i>Превышен порог крупной сделки:</i>	Нет
<i>Размер задатка в валюте лота:</i>	0 руб.
<i>Обременение:</i>	Нет
<i>Субаренда:</i>	Нет

Рисунок Д.1 – Форма лота

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Заявка на участие в аукционе

В МУП ЗГО «Память»

ЗАЯВКА

на участие в аукционе (конкурсе) на

право заключения договора аренды от физического лица или

индивидуального предпринимателя

г. Златоуст

«26» 05 2018 г.

Я, Жидко Михаил Александрович

(фамилия, имя, отчество - полностью)

(серия, номер, кем и когда выдан)

ОГРН 304440403300029

(для инд. предпринимателей - ОГРНИП, ИНН)

зарегистрирован(а) по

адресу: 456200, г. Златоуст пр. Коммуны Зинер 23-2

именуемый(ая) далее Претендент, принимая решение об участии в аукционе (конкурсе) по продаже права на заключение договора аренды каменное, кирпичное - нежилая

зод. этаж, общей площадью 40 кв.м по адресу: Златоуст
(наименование имущества или права, основные характеристики и местонахождение имущества) л. 12

обязуюсь:

- 1) соблюдать условия аукциона (конкурса), содержащиеся в информационном сообщении о проведении аукциона (конкурса), опубликованном в аукционной документации на заключение договоров, а также порядок проведения аукциона (конкурса), установленный соответствующим нормативно-правовым актом;
- 2) в случае признания победителем аукциона (конкурса) заключить с продавцом соответствующий договор не позднее даты, установленной в информационном сообщении, после утверждения протокола об итогах аукциона (конкурса) и оплатить продавцу стоимость предмета торгов, установленную по результатам аукциона (конкурса) в сроки, определяемые соответствующим договором или протоколом о результатах аукциона (конкурса);
- 3) выполнить условия в соответствии со сроками, объемами и направлениями, предусмотренными условиями конкурса.

С проектом(ами) договора(ов) ознакомлен (а).

Подпись Претендента Жидко телефон _____

Заявка принята продавцом: 11 час. 05 мин. «26» 05 2018 г. за № 1

Подпись уполномоченного лица Жидко «26» 05 2018 г.

Рисунок Е.1 – Заявка от физического лица М.А. Жидко

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Протокол рассмотрения заявок

ПРОТОКОЛ № 1

рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №220715/1851508/01

г.Златоуст 10.06.2018

1. Аукционная комиссия Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение "Средняя общеобразовательная школа № 18" провела процедуру рассмотрения заявок на участие в аукционе в 13:05 10.06.2018 года по адресу: г.Златоуст 456200, Челябинская область, г. Златоуст, ул. Таганайская, 8/10 (кабинет бухгалтерии).
2. Рассмотрение заявок на участие в открытом аукционе проводилось комиссией, в следующем составе:
Председатель комиссии: Следнев В. А.
Секретарь: Новикова Т. В.
Член комиссии: Следнева В. В.
Член комиссии: Новиков Д. Ю.
Член комиссии: Русаков Е. Ю.

Всего на заседании присутствовало 5 членов комиссии, что составило 100 % от общего количества членов комиссии. Кворум имеется, заседание правомочно.

3. Извещение о проведении настоящего аукциона было размещено на официальном сайте торгов 05.05.2018.

Лот № 1

4. Предмет аукциона: Право заключения договора аренды имущества находящегося в Муниципальной собственности, расположенного по адресу РОССИЯ, Челябинская обл, Златоуст г, Челябинская обл., г.Златоуст, ул.Грибоедова, 12., общей площадью 70,9 кв.м. Целевое назначение: Нежилое помещение, цокольный этаж.

4.1. Комиссией рассмотрены заявки на участие в аукционе

№ п/п	Рег. номер заявки	Наименование заявителя	Решение	Причина отказа
1	1	Жидко Михаил Андреевич	Допущен	-

4.2. Решение комиссии: Подана одна заявка. Заявитель Жидко Михаил Андреевич. Решение комиссии - признать победителем Жидко Михаила Андреевича.

Рисунок Ж.1 – Форма протокола о рассмотрении заявок