

УДК 336.662

**К вопросу об оценке и экспертизе отчетов об определении
рыночной стоимости объектов недвижимости для целей заключения
договоров аренды**

Пермякова Ульяна Васильевна, канд.экон.наук, доцент кафедры менеджмента, ФГАОУ ВО РГППУ, Екатеринбург.

Закирова Алена Александровна, магистрант ФГБОУ ВО РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва.

Аннотация. В статье раскрыты ключевые моменты, учитываемые при оценке и экспертизе отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости для целей заключения договоров аренды.

Ключевые слова: оценка, экспертиза, договор аренды, вид недвижимости, условия договора

UDK 336.662

**On the issue of appraisal and examination of reports on determining the
market value of real estate for the purposes of concluding lease agreements**

Permyakova Ulyana Vasilievna, Cand.Sc., Associate Professor, Department of Management, RSVPU, Ekaterinburg, Russia.

Zakirova Alena Aleksandrovna, Magistr, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia.

Abstract. The article reveals the key points that are taken into account when assessing and evaluating reports on determining the market value of real estate for the purpose of concluding lease agreements.

Keywords: valuation, expertise, lease agreement, type of real estate, terms of contract.

Сдача имущества в аренду относится к важной категории экономических отношений. Одним из наиболее часто встречающихся в гражданском обороте договоров является договор имущественного найма (аренды).

Пользование имуществом на условиях договора аренды позволяет субъектам экономических отношений, не обладающим значительным объемом денежных средств, заняться предпринимательством (бизнесом) путем аренды имущества у лица, или государственного органа, при условии, что они готовы передать имущество в аренду за определенную плату и на оговоренный срок. Правообладателю (собственнику) сдача имущества в аренду позволяет, в свою очередь, реализовать его экономические интересы - получить определенный доход от сдачи внаем имущества, временно не используемого им или специально предназначенного для временной передачи другим лицам.

В соответствии со ст. 8 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки является обязательным для объектов оценки, принадлежащих государству или муниципальным образованиям, в том числе для определения стоимости этих объектов в целях из передачи в аренду.

Прежде всего, на процесс оценки оказывает влияние вид недвижимого имущества, планируемый к сдаче в аренду.

Существует многообразие видов недвижимого имущества, которое может быть сдано в аренду, которое свидетельствует об огромном количестве ценообразующих факторов, оказывающих влияние на величину арендной платы. Поэтому при оценке и при экспертизе важно хорошо ориентироваться в ценообразующих факторах, которые оказывают или могут оказать влияние на стоимость, и оценщик и эксперт должны уметь выявлять эти факторы, выделять из них существенно влияющие на стоимость.

Виды недвижимого имущества и (или) имущественные права на объекты недвижимости, которые являются объектами оценки для целей заключения договоров аренды представлены на рисунке ниже.



Рис. 1. Виды недвижимого имущества

Особенностью оценки и экспертизы отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости для целей заключения договоров аренды прежде всего является учет при расчете арендной ставки условий договора, предполагаемого к заключению, которые существенным образом влияют на стоимость. При изменении существенных условий договора аренды для одного и того же объекта аренды ставка аренды может быть различной.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки анализ наиболее эффективного использования должен лежать в основе оценки объекта оценки, при анализе наиболее эффективного использования необходимо учитывать требования п.21 ФСО №7 «анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом

такого договора» [3]. У арендатора при передаче ему вещи в аренду появляется право пользования или владения и пользования данной вещью только на определенных условиях, отраженных в договоре аренды.

Выявлены следующие условия договора, которые рассматривают и учитывают Оценщики в отчетах:

- наличие (отсутствие) НДС;
- сторона, оплачивающая коммунальные и эксплуатационные расходы.

Безусловно оба фактора оказывают существенное влияние на результат оценки. Необходимо отметить, что условия предполагаемого к заключению договора аренды могут быть различны, часть из этих условий может быть существенна с точки зрения стоимости.

наличие (отсутствие) НДС	сторона, оплачивающая коммунальные и эксплуатационные расходы
срок аренды	условия изменения арендной ставки
продление договора аренды на новый срок	условия расторжения договора аренды
функциональное назначение объекта и возможность репрофилирования	условия платежей
возможность передачи прав пользования недвижимым имуществом в пользу третьих лиц (субаренда)	особые условия по произведенным неотделимым улучшениям

Рис. 2. Ключевые условия договора аренды

Можно сделать вывод, что оценка объектов оценки для целей заключения договоров аренды безусловно имеет свою специфику оценки. Оценщик и эксперт должны изучить условия договора, предполагаемого к заключению, проанализировать условия на соответствие действующего законодательства, выявить условия, которые существенным образом могут повлиять на стоимость, сопоставить эти условия с условиями сдачи в аренду недвижимости на рынке, при необходимости рассчитать поправки, учитывающие эти различия.

Список используемых источников:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1 от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть 2 от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть 3 от 26.11.2001 г. №146-ФЗ, часть 4 от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.