

# ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕЛЯХ АРЕНДЫ

Автор: Евгения Баранова  
Руководитель: dr., conf. univ. Сандуца Т.Ф.

Технический Университет Молдовы

**Резюме:** Исследования направлены на изучение методов оценки коммерческой недвижимости в целях аренды. В статье исследованы и классифицированы ценообразующие факторы, влияющие на стоимость аренды.

**Ключевые слова:** аренда, коммерческая недвижимость, ценообразующие факторы, арендная плата.

Формирование в Республике Молдова рыночных отношений привело к развитию различных видов сделок с недвижимостью. Среди многообразия различных видов сделок особое место занимает аренда недвижимости.

Согласно Международному руководству по оценке 2 (MP2), аренда – это договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.

Арендные отношения в Республике Молдова регламентируются Гражданским Кодексом № 1107 от 06.06.2002, Законом Республики Молдова об аренде Nr.861 от 14.01.92, Законом об аренде в сельском хозяйстве № 198 от 15.05.2003, Законом о нормативной цене и порядке купли-продажи земли №1308 от 25.07.1997.

Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам регулирования арендных отношений, можно назвать В.А. Горемыкина, Д.А. Шевчука, Ю.В. Пашкуса, С.А. Чаркина, В.В. Витрянского, А.Н. Асаула, Е.П. Губина и О.В.Чумакову. Несмотря на наличие довольно значительного массива исследований и разработок, связанных с регулированием арендных отношений, разработкой методологии оценки величины арендных платежей, вряд ли можно говорить о том, что существует адекватная и отражающая изменчивость рынка недвижимости методология определения величины арендной платы для коммерческой недвижимости. Совокупность этих факторов и предопределило выбор темы, а также определение целей и задач.

Цель исследования: изучить методологию оценки коммерческой недвижимости в целях аренды и разработать на этой основе рекомендации по развитию частного сектора рынка недвижимости, по совершенствованию методологии оценки коммерческой недвижимости в целях аренды.

Для достижения цели были решены следующие задачи:

- выявлены, исследованы и классифицированы ценообразующие факторы, влияющие на стоимость арендной платы;
- изучена методология оценки коммерческой недвижимости находящейся в частной собственности в целях аренды.

## **I. Классификация ценообразующих факторов**

Ценообразующие факторы – это многообразие условий, в которых формируются структура и уровень цены. Все многообразие ценообразующих факторов можно разделить на три группы:

- базовые (неконъюнктурные);
- конъюнктурные;
- регулирующие, связанные с государственной политикой.

*Базовые (неконъюнктурные)* факторы предопределяют относительно высокую стабильность развития ценовых показателей. Действие этой группы факторов различно на рынках разных типов.

Действие *конъюнктурных факторов* объясняется изменчивостью рынка и зависит от политических условий, влияния моды, предпочтений потребителя и др.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость аренды, представлены в таблице 1.

**Таблица 1. Классификация ценообразующих факторов**

№	Элементы сравнения	Ценообразующие факторы
1	Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ситуационные обременения</li> <li>• функциональные обременения</li> <li>• запрет на субаренду</li> <li>• срок аренды</li> </ul>
2	Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• условия назначения ставок АП</li> <li>• полнота включения операционных расходов в арендную плату</li> <li>• платеж эквивалентом денежных средств</li> </ul>
3	Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• изменение цен во времени</li> <li>• отличие цены предложения от цены сделки</li> </ul>
4	Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• адекватность района и окружения</li> <li>• близость к центрам деловой и социальной активности</li> </ul>
5	Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• характеристики здания</li> <li>• архитектурно-планировочные решения</li> <li>• особенности локального местоположения</li> <li>• класс качества</li> </ul>
6	Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• наличие финансового давления на сделку</li> <li>• специальные условия стимулирования арендаторов</li> </ul>
7	Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• степень соответствия НЭИ</li> <li>• функциональность</li> </ul>
8	Дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• наличие оборудования для бизнеса</li> <li>• оеспеченность связью и коммунальными услугами</li> <li>• наличие парковки и вспомогательных помещений</li> </ul>

## **II. Методология определения величины арендной платы за наем имущества, находящегося в частной собственности**

*Сравнительный подход к оценке арендной платы* основан на принципе замещения, суть которого в том, что рациональный инвестор (покупатель) не заплатит за конкретный объект аренды сумму, большую, чем та, в которую обойдется аренда на рынке сходного объекта, обладающего такой же полезностью.

*Доходный подход к оценке арендной платы* основан на представлении о том, что стоимость объекта оценки аренды зависит от величины дохода, который может быть извлечён собственником из факта владения этим имуществом. При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки аренды генерировать определенный доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от его последующей (возможной) продажи.

После выполнения необходимых расчетов по оценке стоимости объекта, выполняется согласование результатов оценки. В процессе согласования результатов оценки определяется окончательная величина стоимости объекта оценки и величина арендной платы. Величина арендной платы выполняется поэтапно согласно таблице 2.

**Таблица 2. Этапы определения величины арендной платы**

<b>№</b>	<b>Этапы определения величины АП</b>	<b>Формула</b>	<b>Показатели</b>
<b>1</b>	Расчет чистого операционного дохода, генерируемого объектом оценки	<b>ЧОД= С * г кап.</b>	<b>ЧОД</b> - чистый операционный доход, генерируемый объектом оценки; <b>С</b> - рыночная стоимость объекта оценки; <b>г кап.</b> - ставка капитализации.
<b>2</b>	Расчет действительного валового дохода, генерируемого оцениваемым объектом	<b>ДВД=ЧОД +ОР</b>	<b>ДВД</b> - действительный валовый доход, генерируемый оцениваемым объектом; <b>ОР</b> - операционные расходы.
<b>3</b>	Расчет потенциального валового дохода, генерируемого объектом оценки	<b>ПВД= ДВД+ПНЗ-ПД</b>	<b>ПВД</b> – потенциальный валовый доход, генерируемый оцениваемым объектом; <b>ПНЗ</b> - потери от незанятости; <b>ПД</b> – прочие доходы.
<b>4</b>	Расчет величины арендной платы (в месяц за 1 кв.м.)	<b>АП=ПВД / 12 / S</b>	<b>АП</b> – величина арендной платы в месяц за 1 кв.м.; <b>S</b> - площадь, м.кв.

В результате выполненных исследований, были разработаны следующие рекомендации:

1. следует разработать методологию определения арендной платы для различных типов недвижимости, которая бы отражала бы доходы и расходы арендаторов;
2. утвердить методологию оценки права аренды объектов недвижимого имущества для последующего применения на территории Республики Молдова.

**Литература:**

**Законодательно-нормативные акты**

1. Международные стандарты оценки.
2. Постановление Правительства об утверждении Временного положения об оценке объектов недвижимого имущества № 958 от 04.08.2003. Опубликовано:15.08.2003 в Monitorul Oficial № 177-181.
3. Закон Республики Молдова об аренде №861 от 14.01.92. Опубликовано: 30.01.1992 в Monitorul Oficial № 001, статья № 12.

**Книги, монографии, статьи**

4. ВИНОГРАДОВ Д.В. *Экономика недвижимости: Учебное пособие* – Владим. гос. ун-т., Владимир, 2007. Глава 4.
5. ГРИБОВСКИЙ С.В., ИВАНОВА Е.Н. *Оценка стоимости недвижимости* — СПб.: Академия Недвижимости, 1997. стр.93-233.
6. ГРИБОВСКИЙ С.В.,. *Методология оценки коммерческой недвижимости* — СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998, глава 6.
7. ФРИДМАН Д., ОРДУЭЙ Н. *Анализ и оценка приносящей доход недвижимости* — М: Дело ЛТД, 1993 г., глава 3.

**Интернет-ресурсы**

8. <http://mybrokers.ru/informaciya/standard-boma.html> Стандарты оценки. Доступен на дату 27.11.2011.
9. <http://www.apline.ru> Оценка аренды. Оценочная компания "Аплайн". Доступен на дату 27.11.2011.