



БУК ПОРУЖА
«ЮЖЫЙ ТОР-МЕНАДЕР»

Санкт-Петербург
2008

Краткое содержание викторины «Юный top-manager».

Краткое содержание расчета арендной платы, выполненного индивидуальным методом и содержащегося в отчете №1246-н/2006 от 28.12.2006.

ВИКТОРИНА «ЮНЫЙ TOP-MANAGER»

В данной викторине могут участвовать школьники с 4-го по 11-ый класс (могут участвовать и дети помладше, но в этом случае потребуется помощь взрослых для пересказа содержания викторины языком дошкольников и младших школьников). Даже не имеющие никакого представления о налоговой системе России могут обнаружить много ошибок Арендодателя-Заказчика оценки и Оценщика. Викторина может представлять интерес для людей, умеющих изъясняться по-русски и обладающих навыками бытовых логических рассуждений.

Арендодатель хочет сдать в аренду полосу пола пешеходного тоннеля вблизи стены этого тоннеля. Пол имеет асфальтовое покрытие. Общая площадь сдаваемой в аренду полосы пола 339.4 кв.м.

Арендодатель затрудняется назначить арендную плату за Объект и прибегает к помощи Оценщика. Для проведения оценки Арендодатель составляет техническое задание на оценку права аренды Объекта.

Техническое задание на оценку права аренды Объекта:

Объект оценки – часть пешеходного тоннеля площадью 339.4 кв.м, находящегося по заданному Заказчиком-Арендодателем адресу.

При оценке учесть следующее:

- Арендатор должен создать систему видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожную кнопку.
- Арендатор должен оплачивать обслуживание системы видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожной кнопки.
- Арендатор должен организовать и оплачивать работу круглосуточного дежурного – лицензированного охранника.
- Нормативными актами наложены ограничения на ассортимент товаров, которыми можно торговать в пешеходном тоннеле.

Оценщик приступает к работе. Оценку он ведёт следующим образом:

- 1) Он объявляет, что на Объекте оценки самое выгодное для Арендатора построить и эксплуатировать комплекс мелкорозничной торговли (КМРТ), сдавая торговые места в аренду.
- 2) Он оценивает, какой доход с Объекта оценки может получить Арендатор Объекта оценки. Обозначим этот доход X .
- 3) Затем Оценщик прикидывает, какие неизбежные нужды возникнут у Арендатора Объекта оценки, которые Арендатору придётся оплачивать из дохода, полученного с Объекта оценки, и оценивает расходы Арендатора на эти нужды. Обозначим цену этих нужд Y .
- 4) Расчёт арендной платы завершается вычислением разности $(X-Y)$, которая и объявляется арендной платой за Объект оценки, которую следует ежеквартально (ежемесячно) отдавать Арендодателю.

Информация, необходимая для проведения оценки:

- 1) Существенные характеристики Объекта оценки:
 - Интенсивность потока пешеходов по тоннелю в нерабочие дни близка к нулю, и торговля в это время нерентабельна.
 - Среднедневная интенсивность потока пешеходов по тоннелю в рабочие дни невелика.
 - Если на Объекте оценки установить модули КМРТ, то площадь торговых мест

составит лишь часть общей площади Объекта, только 257.7 кв.м из 339.4 кв.м. (на Объекте оценки уже стоят модули КМРТ, принадлежащего Арендатору).

- Местоположение Объекта таково, что 60-70 кв.м торговых площадей расположенного на нём КМРТ будут пустовать в виду отсутствия желающих арендовать эти торговые места.

2) Состояние рынка недвижимости в Санкт-Петербурге:

- Сдавая торговые места созданного им КМРТ, Арендатор может получать 39.1 \$США/(кв.м*месяц) при условии:
 - в нерабочие дни в КМРТ есть покупатели – он работает как обычно;
 - нет ограничений по ассортименту;
 - среднедневная интенсивность потока пешеходов по тоннелю наивысшая (3 балла).
- Арендаторы торговых мест в небольших КМРТ рассматриваемого типа не являются плательщиками НДС.

3) Условия договора аренды:

- Арендатор известен. Он находится на упрощённой системе налогообложения.
- Арендатор должен оплачивать:
 - взносы по страхованию Объекта оценки;
 - вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО);
 - техническое обслуживание общих помещений сооружения, в котором расположен Объект оценки;
 - содержание общих помещений сооружения, в котором расположен Объект оценки;

Годовой доход, который получит Арендатор с Объекта оценки, Оценщик вычисляет следующим образом:

$$X=39.1*339.4*12=159246.48 \text{ \$США/год.}$$

Тщательно оценивая в долларах США относящиеся к делу затраты Арендатора, Оценщик производит экономический расчет. Результатом этого расчета является следующий совет Заказчику :

- Потребовать у Арендатора, чтобы он создал систему видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожную кнопку. Это обойдется Арендатору в \$ 23 448 .
- Разрешить Арендатору возместить себе эту инвестицию равномерным изъятием из дохода КМРТ сумм возмещения (10802 \$/год) в течение трех лет (т.е. через три года Арендатор эти свои вложения вернет).
- Обязать Арендатора организовать и оплачивать из дохода КМРТ круглосуточное дежурство лицензированного охранника и обслуживание системы видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожной кнопки. Это обойдется арендатору в 38 766 \$ / год.
- Для того, чтобы КМРТ приносил доход необходима реклама. Об этом тоже должен позаботиться Арендатор. Ему нужно разрешить тратить из дохода КМРТ на рекламу 796 \$ / год.
- КМРТ будет приносить доход Арендатору 159 246 \$/год, поэтому Арендатор из этого дохода обязан платить налоги. Эти налоги составляют 466 \$/год, т.е. 0.3 % от дохода КМРТ.

Из этого следует, что $Y = 10802+38766+796+466 = 50830 \text{ \$/год.}$

Оставшуюся часть дохода КМРТ Арендатор должен пересылать на расчетный счет Арендодателя в виде арендной платы за объект оценки.

$$X - Y = 159246 - 50830 = 108416 \text{ \$/год.}$$

Таким образом, Арендатор должен распоряжаться доходом КМРТ следующим образом :

№ п/п	Вид расхода	Доля израсходованного ежемесячного дохода от КМРТ %
1	За сопровождение системы видеонаблюдения и видеозаписи, за круглосуточную физическую лицензированную охрану, оснащенную системой тревожной сигнализации с выездом группы немедленного реагирования	24,3
2	Налоги	0,3
3	Расходы на рекламу	0,5
4	Возмещение затрат инвестора на систему видеонаблюдения и видеозаписи, а также тревожную кнопку	6,8
5	Арендная плата в адрес КУГИ без учета НДС и КП	68,1
	ИТОГО	100

КАКИЕ ОШИБКИ СОВЕРШИЛИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ АРЕНДОДАТЕЛЬ-ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИК?

КАКОЙ ЕЖЕГОДНЫЙ УЩЕРБ ОНИ НАНОСЯТ АРЕНДАТОРУ?

В связи с тем, что один из высших управляющих городом за год не сумел найти ни одной ошибки ни у Заказчика-Арендодателя, ни у Оценщика, а высших управляющих принято сейчас в России называть по-английски top-manager'ами, то каждый участник этой викторины получает звание top-manager'а независимо от того, удастся ли ему найти какие либо ошибки. Участник викторины, нашедший одну ошибку, получает звание top-top-manager'а, нашедший две ошибки – звание дважды top-top-manager'а, нашедший три ошибки – звание трижды top-top-manager'а и т.д.

Четырежды top-top-manager и выше получают право участвовать в научно-практическом семинаре «Управление территорией». Работа на семинаре позволит им, при желании, погрузиться на любую глубину в поверхностно описанный в данной викторине вопрос и найти многочисленные дополнительные ошибки, которые незаметны при чтении текста викторины [1-4]. Участие в семинаре бесплатное.

Литература

1. Приглашение к наблюдению №1.1-1.07. Объект наблюдения: Управляющее воздействие властей – предложенный к подписанию ООО «Касталия» договор аренды №02-А007221 от 01.06.2007 (результат работы КУГИ Санкт-Петербурга. Подрядчики: ООО «Центр оценки «Аверс», филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Калининского района). Научно-практический семинар под руководством А.В. Калитаева. Первый взгляд. Санкт-Петербург, 2007. – 348 стр.

2. Приглашение к наблюдению №1.1-2.07. Объект наблюдения: Управляющее воздействие властей – предложенный к подписанию ООО «Касталия» договор аренды № 02-А007221 от 01.06.2007 (результат работы КУГИ Санкт-Петербурга. Подрядчики: ООО «Центр оценки «Аверс», филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Калининского района). Научно-практический семинар под руководством А.В. Калитаева. Второй взгляд. Санкт-Петербург, 2007, 124 с.
3. Приглашение к наблюдению №1.1-3.07. Объект наблюдения: Управляющее воздействие властей – предложенный к подписанию ООО «Касталия» договор аренды № 02-А007221 от 01.06.2007 (результат работы КУГИ Санкт-Петербурга. Подрядчики: ООО «Центр оценки «Аверс», филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Калининского района). Научно-практический семинар под руководством А.В. Калитаева. Третий взгляд. Как составляется договор аренды с использованием примерной формы договора аренды. Санкт-Петербург, 2007, 471 с.
4. Приглашение к наблюдению №1.1-2.08. Объект наблюдения: Управляющее воздействие властей – предложенный к подписанию ООО «Касталия» договор аренды № 02-А007221 от 01.06.2007 (результат работы КУГИ Санкт-Петербурга. Подрядчики: ООО «Центр оценки «Аверс», филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Калининского района). Научно-практический семинар под руководством А.В. Калитаева. Четвертый взгляд. Самая щадящая самолюбие авторов интерпретация технического задания (ТЗ) КУГИ СПб и расчета арендной платы (отчет №1246-н/2006 от 28.12.2006), выполненного по этому ТЗ, в терминах окружающей действительности и некоторые сопутствующие недоумения. Санкт-Петербург, 2008, 234 с.

Руководитель
научно-практического семинара «Управление территорией»



А.В. Калитаев