



*БУК ПОРУЖА*  
*«ЮЖНЫЙ ТОР – МЕНАДЖЕР»*

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  $Y = 10802+38766+796+466 = 50830 \text{ \$}/\text{год.}$

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

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

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