

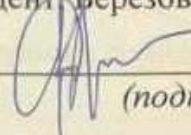
Министерство образования и науки РФ  
Автономная некоммерческая организация высшего образования  
Самарский университет государственного управления  
«Международный институт рынка»  
(АНО ВО Университет «МИР»)

Отделение магистратуры и аспирантуры  
Кафедра «Государственного и муниципального управления и правового  
обеспечения государственной службы»  
Программа высшего образования  
Направление подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное  
управление»  
Профиль «Технологии и механизмы государственного и  
муниципального управления»

**ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ**

Заведующий кафедрой:

к.ю.н., доцент Березовский Д.В.



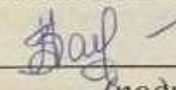
(подпись)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА МАГИСТРА**

**«СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ ОЦЕНКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ (НА ПРИМЕРЕ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА САМАРА)»**

Выполнил:

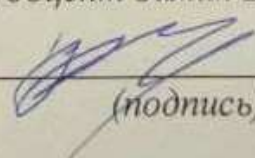
Замятина А.А., МГМУ-з



(подпись)

Научный руководитель:

к.пол.н., доцент Зимин В.А.



(подпись)

Самара

2018

## Оглавление

Введение .....	3
1. Теоретико-методологические и нормативно-правовые основы муниципальной собственности в Российской Федерации .....	6
1.1. Понятие и состав муниципальной собственности.....	6
1.2. Нормативно-правовые основы регулирования управления муниципальной собственностью. ....	10
1.3. Теоретические основы оценки рыночной стоимости муниципальной собственности .....	16
2. Организация управления муниципальной собственностью в городском округе Самара.....	24
2.1. Общая характеристика муниципальной собственности городского округа Самара.....	24
2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самара по состоянию на 3 квартал 2017 года .....	28
3. Оценка как инструмент управления муниципальной собственностью .....	42
3.1. Оценка рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости (на примере торгового помещения).....	42
3.2. Оптимизация механизмов оценки рыночной стоимости муниципальной собственности .....	60
Заключение.....	69
Список использованной литературы.....	72

## Введение

Основой независимости и самостоятельности местного самоуправления, социальной защиты и поддержки населения территории служит муниципальная собственность. В Российской Федерации выполнение этих функций муниципальной собственности приобретает особую значимость. Муниципальная собственность служит основой независимости и самостоятельности местного самоуправления, инструментом социальной защиты и поддержки населения этой территории.

Оценка стоимости недвижимости актуальна сейчас и будет актуальны до тех пор, пока будет существовать собственность. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Таким образом, выбранная тема выпускной квалификационной работы: Совершенствование механизмов оценки муниципальной собственности (на примере г.о. Самара) является весьма актуальной по ряду причин:

Во-первых, еще недавно такой формы собственности на территории Российской Федерации не было, отметим, что муниципальная собственность в России начала формироваться в муниципальных образованиях после 1990-х годов. Процесс ее становления продолжается до сих пор.

Во-вторых, появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня.

Обращение к оценке муниципальной собственности как отечественных, так и зарубежных учёных носит в основном прикладной характер, где особое внимание уделяется исследованию юридических, политических и управленческих аспектов. Наиболее известны в этой области работы Андреевой Н.А., Лушниковой Т.Ю., Ахатовой А.М., Носова А.Л., Озеров Е.С., Новиков А.В., Мирзоян Н.В., Шуклина М.А., Дронов П.В., Кузина, Г.П., Григорьев В.В., Грибовский С.В.,

Грязнова А.Г. и др.

Объектом данной работы является Общество с ограниченной ответственностью «Территориальное агентство оценки».

Предмет - механизмы оценки муниципальной собственности (на примере г.о. Самара).

Целью работы является разработка мероприятий, способствующих повышению эффективности управления муниципальным недвижимым имуществом. Для выполнения указанной цели работы необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть понятие и состав муниципальной собственности на основе общепринятой теории;
- рассмотреть нормативно-правовую основу регулирования управления муниципальной собственностью;
- выявить основные этапы оценки недвижимости;
- дать общую характеристику муниципальной собственности городского округа Самара;
- провести анализ рынка коммерческой недвижимости в городском округе Самара;
- произвести оценку рыночной стоимости объекта торгового помещения;
- предложить пути совершенствования механизмов оценки и оценочной деятельности в целом.

Структура выпускной квалификационной работы определяется поставленными задачами и состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы.

В первой главе разобран теоретический и нормативно-правовой аспект управления муниципальной собственностью в Российской Федерации, рассмотрена база оценки недвижимости.

Вторая глава посвящена анализу управления муниципальной собственности, дана общая характеристика муниципального образования. В работе проведен анализ коммерческой недвижимости города.

В третьей главе на основе анализа коммерческой недвижимости г. Самара произведен расчет стоимости объекта торгового назначения и рекомендованы некоторые пути решения сложившихся проблем в оценочной деятельности, а также в управлении муниципальной собственностью в целом.

# **1. Теоретико-методологические и нормативно-правовые основы муниципальной собственности в Российской Федерации**

## **1.1. Понятие и состав муниципальной собственности**

Определяющей частью финансово-экономической базы местного самоуправления является муниципальная собственность, а также управление данным имуществом – один из важных очагов реализации социально-экономической политики. Отношения разграничения собственности пронизывают систему и экономических, и управленческих отношений.

В системе отношений муниципальной собственности следует различать три группы функций: социальные функции, экономические функции муниципальной собственности, управленческие функции. Важная экономическая функция муниципальной собственности – воспроизводственная. Муниципальная собственность своими механизмами обеспечивает формирование оптимальной структуры экономики территориальных образований, что достаточно актуально на современном этапе развития страны, создания инфраструктуры как промышленного, так и территориального назначения [17].

Первоначально рассмотрим само понятие «собственность». В науке существуют довольно многочисленные и весьма неоднозначные толкования этого понятия.

Наибольшей популярностью пользуется вещественное понимание собственности, т.е. как отношение людей к вещам, в том числе денежным знакам. Например, П. Самуэльсон считает, что собственность есть владение товарами или денежными суммами. Макконелл и Брю характеризуют собственность как распоряжение материальными ресурсами. Подобное понимание встречается и у советских обществоведов: «собственность – принадлежность каких-либо объектов субъекту, которым могут быть отдельные люди, их группы, государство, общество». Между тем, Г.И. Черкасов в своей книге «Общая теория собственности» отмечает, что «там, где нет отношений между людьми, не существует и собственности».

Помимо вещественного понимания собственности, широкое распространение

получило и юридическое толкование, согласно которому «собственность – это понятие относится к совокупности прав». Однако, данный подход является слишком узким, т.к. в реальной жизни собственность далеко не всегда юридически оформляется или соответствует правовым нормам. Собственность как порождение естественной природы человека рассматривается природно-биологическим представлением о собственности [24].

Теперь перейдем непосредственно к рассмотрению понятия «муниципальная собственность». В.Е. Чиркин определяет муниципальную собственность как публичную собственность населения территориального коллектива каждого отдельного муниципального образования [31]. Распоряжение и управление этой собственностью от имени населения происходит через органы муниципального образования, которые имеют соответствующие полномочия, например, представительный орган или глава администрации.

Из государственной собственности Федерации и из ведения министерств в муниципальную собственность были переданы по особому списку определенные категории объектов, заложившие ее основу, к которым можем отнести: жилой и нежилой фонд, ремонтно-строительные предприятия, обслуживающие жилой и нежилой фонд, объекты городского пассажирского транспорта, благоустройства и другие. Из государственной собственности субъектов Российской Федерации в муниципальную собственность также были переданы многие другие объекты, такие как: предприятия питания, розничной торговли, питания, многие учреждения здравоохранения, образования и другие. Далее передавались и некоторые другие объекты [31].

Порядок отчуждения и приобретения муниципальной собственности определяют муниципальные органы, в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации. Этими же органами ведется учет муниципальной собственности, они же вправе создавать, ликвидировать и реорганизовывать муниципальные предприятия и учреждения, передавать имущество некоммерческим объединениям в собственность или в управление, например, в аренду, осуществлять приватизацию муниципальной собственности, в том числе продажу на аукционах

имущества и акций муниципальных предприятий [4]. Муниципальные органы контролируют эффективность использования и сохранность муниципальной собственности.

Муниципальную собственность можно охарактеризовать как имущественный комплекс муниципального образования, в который входят земельные участки, движимое и недвижимое имущество. В категорию «недвижимое имущество» входят жилой и нежилой фонд, коммунальные сети, различного рода сооружения и так далее.

Распоряжением имуществом, относящегося к муниципальной собственности осуществляют органы местного самоуправления от имени муниципального образования в рамках их компетенции. В собственность муниципалитета входят объекты, имеющие особое значение для жизни населенного пункта, удовлетворения потребностей населения и городского хозяйства и сохранения историко-культурного наследия, такого как городские парки, городские дороги и площади, памятники архитектуры, ценные природные ландшафты, городские системы водоснабжения, инженерные сети и сооружения, полезные ископаемые. В состав имущества муниципалитета также могут входить государственные и муниципальные ценные бумаги (облигации, акции и другие). Только через уполномоченные банки или через муниципальную кредитную организацию производят операции с ценными бумагами органы муниципального самоуправления, от чего зачисляются доходы в местный бюджет [10].

Также, к объектам муниципальной собственности городских образований относят объекты социального назначения (школы и другие учебные заведения, детские сады и ясли, библиотеки, дома и дворцы культуры, детские дома, дома престарелых и инвалидов, больницы и поликлиники, спортивные сооружения общегородского значения, здания, которые используются для нужд управления городом), объекты муниципального городского жилого фонда.

На данном этапе на рынке объектов недвижимости органы местного самоуправления контролируют около 70% рынка и являются естественными монополистами-собственниками.



На данном этапе муниципальная собственность является самостоятельной формой хозяйствования, которая представляет собой совокупность общественных отношений, в целях удовлетворения приоритетных потребностей государства, регулируемая законом. Возникают эти отношения в процессе реализации социально-экономических функций между органами местного самоуправления и иными субъектами экономической деятельности, обеспечивающих условия сохранения и воспроизводства объектов жизнеобеспечения муниципальных образований.

Именно нуждам и интересам общества и призвана служить муниципальная собственность. Особенности муниципальной собственности, которые необходимо учитывать при определении системы управления ею – ярко выраженная социальная направленность, многоаспектность и функционирование в границах одной территории.

Однако, состояние муниципальной собственности на сегодняшний день не обеспечивает реализацию ее как экономической основы местного самоуправления в практическом значении и характеризуется рядом отрицательных явлений: учреждения требуют больших затрат, муниципальные организации зачастую убыточны, а местные бюджеты в большинстве своем дотационные, обеспечение населения отдельными видами социальных услуг, в основном, не соответствуют социальным стандартам [11].

Развитие и становление рыночных отношений в Российской Федерации повлекли за собой изменения и на муниципальном уровне управления. Низкий уровень эффективности управления муниципальной собственностью является результатом неблагоприятного состояния системы местного самоуправления. Экономическая теория доказывает, что именно собственность является основой развития экономики, в связи с чем эффективность управления муниципальной собственностью обуславливает наличие практических основ и методологий изменения отношений органов местного самоуправления. В последние годы экономика муниципалитетов становится одним из предметов пристального внимания управленцев и экономистов. Муниципальная собственность должна служить интересам социально-экономического развития муниципального образования, роста

экономического потенциала территории, получения налоговых доходов местного бюджета.

Как одна из составляющих финансово-экономической основы муниципального образования, муниципальная собственность, начав формироваться в муниципальных образованиях России после 1990-х годов, еще до сих пор не приобрела законченной формы, а данный процесс формирования находится в постоянном совершенствовании и движении. Изменяется, в первую очередь, нормативно-правовая база, которую рассмотрим в следующем параграфе.

## **1.2. Нормативно-правовые основы регулирования управления муниципальной собственностью**

На сегодняшний день есть множество различных экономических, экологических, социальных, причин формирования и развития муниципальной собственности.

В нормативно-правовых актах Российской Федерации муниципальная собственность трактуют как важнейшую составляющую экономической основы местного самоуправления, активное формирование и развитие которой рассматривается в качестве приоритетной задачи государственной политики в области местного самоуправления. В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», экономическую основу местного самоуправления составляет находящееся в муниципальной собственности имущество, средства местных бюджетов, а также имущественные права муниципальных образований [3].

Согласно Конституции РФ муниципальная собственность - это самостоятельная форма собственности, имеющая ряд специфических особенностей и не являющиеся разновидностью государственной формы собственности. Обособление муниципальной собственности в качестве самостоятельной формы является следствием природы местного самоуправления, закрепленной в конституционной норме, согласно которой органы местного самоуправления не

входят в систему органов государственной власти [1]. Так, согласно ст. 12 Конституции Российской Федерации, муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности, т.к. органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти. Отличие муниципальной собственности от собственности государственной состоит, прежде всего, в разновидности решаемых задач управления этими формами собственности. Задачи, которые решают в процессе управления государственной собственностью, являются общегосударственными (например, национальная безопасность, оборона и другие), то в процессе управления муниципальной собственностью решаются в основном более «приземленные» задачи социально значимого характера. Основа осуществления функций местного самоуправления и обеспечения эффективности реализации полномочий органами местного самоуправления по решению социальных задач, предоставлению услуг в сфере жизнеобеспечения населения муниципального образования является муниципальная собственность.

Разграничивая управленческий и экономический аспекты определения собственности, необходимо подчеркнуть приоритет экономической природы данного феномена, поскольку собственность как явление возникает в сфере экономики и затем закрепляется в нормативных актах. Регулирование государством имущественных прав организует реальные экономические отношения, которые складываются в процессе обмена, производства и распределения [19]. Органы местного самоуправления, применительно к муниципальной собственности, в пределах своих полномочий, реализуют права собственника, в том числе право на распоряжение имуществом муниципального образования, определенные уставом муниципальных образований. Анализируя нормативно - правовые акты, осуществляющие правовое регулирование отношений муниципальной собственности, выявлено, что понятие «муниципальная собственность» употребляют в обоих значениях. В частности, в ст. 8 Конституции РФ понятия «собственность» и «формы собственности» употребляют в экономическом смысле как совокупность экономических отношений. В ст. 130 и ст. 132 Конституции РФ закрепляются юридические значения понятия «муниципальная собственность»,

согласно которым местное самоуправление обеспечивает пользование, владение и распоряжение муниципальной собственностью, в свою очередь органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальным имуществом. Гражданским Кодексом Российской Федерации определяется собственником муниципального имущества муниципальное образование и закрепляются права органов местного самоуправления на осуществление прав собственника в пределах полномочий, установленных муниципальными нормативно – правовыми актами [2].

Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» определен перечень сфер применения объектов муниципальной собственности в соотнесении с вопросами местного значения и права органов местного самоуправления по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом в соотнесении с полномочиями органов местного самоуправления [3]. Таким образом, видим, что понятие «муниципальная собственность» сочетает в себе социально-экономическое и правовое значение, характеризуется многогранным содержанием, выражающим множественное разнообразие отношений.

Результаты экономической деятельности муниципалитетов свидетельствует о том, что муниципальное имущество, в силу специфики объектов, не является неременным условием укрепления экономической основы муниципальных образований. Объекты муниципального имущества можно разделить на две группы по их эффективности:

- значительная часть – объекты социальной значимости, не являющиеся источником доходной части бюджета, но требующие постоянных и значительных финансовых затрат, которые необходимы для обеспечения их надлежащего функционирования и существования;

- малую часть составляют объекты, которые приносят доход муниципальным образованиям.

Соотношение «активной» и «пассивной» составляющих муниципального имущества формируется по-разному в каждом муниципальном образовании, но, как правило, «пассивная», «затратная» является главенствующей. Поэтому, нельзя

утверждать, что объекты муниципальной собственности, главное назначение которых – предоставление социальных услуг, организованных местными бюджетами, составляет источник дохода муниципалитетов. В экономическом значении муниципальное имущество должно рассматриваться не в качестве экономической основы местного самоуправления, потому что владение большим количеством его объектов связано с расходами муниципальных образований, покрытие которых возможно лишь за счет иных источников доходов, не связанных по происхождению с имущественными объектами [36]. Воспроизводство и сохранение объектов социальной сферы и жизнеобеспечения муниципальных образований возможно, как на основе бюджетного финансирования, так и в условиях реализации разных форм муниципального частного партнерства.

В основном, администрации городских и муниципальных округов приуменьшают возможности использования и значения объектов недвижимости для увеличения доходности и решения социальных проблем. Недвижимость не рассматривается как инвестиционный актив, а потому и муниципалитеты небрежно зачастую относятся к недвижимости, в результате отказываясь от дополнительных доходов. Малая часть администраций городских и муниципальных округов оценивают свою недвижимость как стратегический актив, управление которым необходимо более тщательно.

Управление муниципальной недвижимостью на сегодняшний день обуславливает процессы принятия решений для получения от имущества действительного дохода и максимизации стоимости объектов недвижимости. Это противоположно тому, что связано с обычным управлением муниципальной недвижимостью, где акцент главным образом делается на минимизации издержек [14].

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, от имени муниципальных образований приобретать и осуществлять права и обязанности участника гражданских правоотношений, в том числе права собственника могут «органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной нормативными актами, определяющими статус этих органов» (п.2 ст. 125 ГК РФ).

Кодекс закрепляет муниципальное имущество за муниципальными учреждениями и предприятиями для их владения, пользования и распоряжения. В связи с этим возникает такой аспект управления муниципальной собственностью, как ее принадлежность муниципальным учреждениям и предприятиям на правах хозяйственного ведения и оперативного управления.

Согласно ст. 51 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» органами местного самоуправления определяются цели, порядок и условия деятельности муниципальных учреждений и предприятий, утверждаются их уставы, назначаются на должность и освобождаются от должности руководители этих предприятий и учреждений, заслушиваются отчеты об их деятельности в порядке, предусмотренном уставом муниципального образования.

Органами местного самоуправления ведутся реестры муниципального имущества в порядке, установленном органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации [9].

Любые физические и юридические лица могут быть покупателями муниципального имущества, за исключением муниципальных и государственных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений, и других лиц [13]. Местное сообщество, т.е. население муниципального образования является главным субъектом пользования, владения и распоряжения муниципальной собственностью. Управлением муниципальной собственностью занимаются органы местного самоуправления, при этом имеются второстепенные субъекты права муниципальной собственности. К ним относятся:

- представительный орган муниципального образования;
- орган управления муниципальным хозяйством;
- глава муниципального образования;
- структурные органы и подразделения местной администрации;
- муниципальные унитарные учреждения и предприятия, а также другие организации, имеющие право управлять муниципальной собственностью.

Учитывая принадлежность муниципальной собственности всему населению

муниципального образования, ее природу, особую значимость отдельных объектов собственности для нормального функционирования муниципального образования, целесообразно представительным органам местного самоуправления как представителям интересов населения утверждать реестры муниципальной собственности на долгосрочный период, не подлежащих отчуждению или изменению предназначения без согласия населения, а также не подлежащих отчуждению или изменению предназначения без согласия представительного органа местного самоуправления, но подлежащих свободному распоряжению уполномоченным органом местной администрации. Необходимо также установить представительным органом местного самоуправления порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом. Местными администрациями значительно эффективнее решаются текущие вопросы распоряжения и управления муниципальной собственностью [34].

Муниципальные образования не отвечают по обязательствам созданных юридических лиц, кроме случаев, предусмотренных законом, а отвечают по своим обязательствам тем имуществом, которое не закреплено за созданными ими юридическими лицами на праве оперативного управления или хозяйственного ведения. В данном случае, созданные муниципальными образованиями юридические лица, не отвечают по их обязательствам. Несмотря на самостоятельность органов местного самоуправления в исполнении и формировании местных бюджетов, закон однозначно определяет источник дохода, обеспечивающий покрытие расходов при выполнении тех или иных функций местного самоуправления, а также допустимые направления расходов местного бюджета [3].

Финансовые средства, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления государственных полномочий, поступают из федерального бюджета или бюджета субъектов Российской Федерации в зависимости от возложения одних из уровней власти на органы местного самоуправления. Данные полномочия исполняются на постоянной или долговременной основе, необходимые средства предусматриваются ежегодно в

бюджетах субъектов Российской Федерации и федеральном бюджете.

### **1.3. Теоретические основы оценки рыночной стоимости муниципальной собственности**

В процессе развития управления собственностью сформировалась потребность в проведении оценки собственности. Выделяют некоторые этапы развития управления собственностью в Российской Федерации, на каждом из которых изменялась структура собственности, взаимоотношения между собственниками и менеджерами, а также функции собственников, формировались рынки соответствующих объектов недвижимости [20]. С позиции оценочной деятельности на каждом из этих этапов изменялись и приоритеты по объектам оценки. Учитывая критерии способов управления имуществом, выделяют следующие этапы развития управления объектами недвижимости:

- Приватизация государственной собственности и массовое создание новых компаний и предприятий (1991-1993 гг.);
- Разграничение собственности и формирование контроля над объектами собственности (1994-1998 гг.);
- Реструктуризация объектов недвижимости (1999-2003 гг.);
- Внедрение методов корпоративного управления собственностью (2004-2008 гг.);
- Стоимостное управление объектами собственности (2009 г. – настоящее время) [15].

Федеральные стандарты оценки определяют для обязательного использования следующие виды стоимости имущества, каждый из которых применяется и к объектам недвижимого имущества: рыночная, ликвидационная, инвестиционная, кадастровая.

Рыночная стоимость объекта недвижимости — это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей



необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Рыночная стоимость, определенная таким образом, является предметом торга и может повышаться, и понижаться.

Инвестиционная стоимость объекта недвижимости — это стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Отличие рыночной стоимости от инвестиционной стоимости в том, что учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не является обязательным.

Ликвидационная стоимость объекта недвижимости — это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Отличие рыночной стоимости от ликвидационной стоимости в том, что учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, которые вынуждают продавца продавать объект оценки на не соответствующих рыночным условиях.

При определении ликвидационной стоимости недвижимости учитываются затраты на ликвидацию (юридические и бухгалтерские услуги, расходы на рекламу,

организация распродажи, комиссионные и другие).

Ликвидационная стоимость можно рассчитать на базе уже определенной рыночной стоимости введением скидки, размер которой колеблется от 0 до 100% в зависимости от ранга ликвидности объекта недвижимого имущества и степени сокращения срока его экспозиции. На ее основе также иногда рассчитывают залоговую стоимость при ипотечном кредитовании.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости — это определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, утвержденная и установленная в соответствии с законодательными актами, регулирующими проведение кадастровой оценки. Кадастровую стоимость применяют в основном для целей налогообложения.

Субъекты оценки, реализующие свои экономические интересы, могут быть заказчиками оценки. Иногда у собственника (заказчика оценки) может быть одновременно несколько причин для оценки объекта. К примеру, собственник хочет определить страховую стоимость для оформления страховки от пожара и ликвидационную стоимость для получения ипотечного кредита. Учитывая выше сказанное, цель может устанавливаться со стороны оценщика, заказчика или третьих лиц, то есть, государственного органа или банка. Для оценщика же существует одна цель — установление требуемого вида стоимости объекта оценки и подготовить заказчику отчет о величине данной стоимости [16].

Цель заказчика — в соответствии с целями предполагаемого использования необходимость установления стоимости и получение отчета об оценке. Оценщику необходимо знать предполагаемое использование (назначение) объекта оценки и отчета в дальнейшем, так как от этого зависит, какие соответствующие назначению оценки техники исследования и методы определения стоимости нужно применить при составлении отчета. Учитывая выше сказанное, в формулировке цели оценки определяется вид стоимости, которую необходимо определить, а в формулировке назначения оценки указывается последующее использование объекта.

Достоверность и обоснованность оценки стоимости недвижимости зависит во многом от правильности определения области использования отчета об оценке

(назначения объекта), например, налогообложение, кредитование, купля-продажа, страхование и другие. Так как вид стоимости зависит от назначения оценки, оценщик должен пояснить заказчику особенности выбранного вида стоимости и необходимость использования в конкретном случае именно этого вида стоимости. То есть, оценщик должен в обязательном порядке согласовывать с заказчиком цель оценки. Объект недвижимости, права на который оцениваются, в один и тот же момент будет иметь разную стоимость, если присваивать ему различные назначения оценки касемо отношений различных субъектов, так как определяться эти стоимости будут различными методами и подходами [33].

Международной практикой определяется возможность формулирования цели оценки в соответствии с предполагаемым ее использованием (назначением). Например: «Целью оценки является определение рыночной стоимости квартиры, находящейся в собственности заказчика, для принятия решения о продаже этого объекта недвижимости». Такое уточнение цели оценки более разумно и дает определенную гарантию против неправильного использования отчета об оценке.

В управлении муниципальной недвижимостью благодаря относительной легкости применения является одним из более весомых теорий современного менеджмента и управления стоимостной подход. Условия стремительного развития рынка недвижимости и выбора объектов недвижимости для инвестирования увеличивают актуальность исследований в области управления муниципальной недвижимостью на основе стоимостного подхода.

При осуществлении сделок с имуществом, находящимся в собственности муниципальных образований или государства, оценка является обязательной. Законодательство Российской Федерации устанавливает обязательность проведения оценочных процедур с привлечением независимого оценщика при различных сделках с государственной или муниципальной собственностью, таких как выкуп, сдача в аренду, передача во временное пользование, передача в залог, и другие. Данное требование содержится в законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в статье 8 - "Обязательность проведения оценки объектов оценки", где сказано:

"Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц"

Наиболее часто производится оценка объектов недвижимости при сдаче в аренду федеральной или муниципальной недвижимости, например, помещений, зданий и земельных участков. При этом оценивают не рыночную стоимость самого объекта недвижимости, а рыночная стоимость права краткосрочного владения и пользования объектом, называемая величиной арендной платы.

При обращении к исполнителю оценочных процедур при оценке собственности, принадлежащей государству, необходимо помнить, что такие отчеты об оценке объектов, принадлежащих государству, проходят проверку в уполномоченном органе исполнительной власти и получается положительное

заклучение на отчет об оценке [27].

При определении стоимости объектов оценщик обычно использует три основных подхода:

- сравнительный подход, применяется наиболее часто и основывается на анализе сделок и ценах предложений на объекты недвижимости, аналогичные оцениваемому;

- затратный подход, основывается на предположении о том, что рыночная стоимость равна издержкам на строительство объекта плюс издержки на приобретение участка и его подготовку к строительству; затратный подход при определении рыночной стоимости земельного участка, не имеющего в составе улучшений, использовать невозможно;

- доходный подход, основан на определении рыночной стоимости объекта недвижимости как текущей стоимости будущих доходов, которые определяются правами владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект.

При использовании трех подходов получают три различные величины рыночной стоимости объекта недвижимости. Далее производят сравнительный анализ, позволяющий взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее применимы к оцениваемому объекту, а также устанавливают окончательную цифру, полученную при оценке стоимости объекта оценки.

На изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости основывается затратный подход, который базируется на том, что потенциальный покупатель не заплатит большую сумму за права на недвижимость, чем та, в которую ему обойдется приобретение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичного по качеству, назначению и полезности объекта в данный период времени без дополнительных существенных издержек. Основа данного метода – определение рыночной стоимости как расчет восстановительной стоимости здания (стоимость замещения или стоимость воспроизводства с учетом прибыли инвестора (предпринимателя), включающая в себя прибыль застройщика) за вычетом оцененного износа плюс стоимость участка земли как незастроенного.

Подход с точки зрения издержек (затрат) основан на предположении о том, что издержки на строительство объекта плюс издержки на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества.

В затратном подходе используют стоимость воспроизводства в качестве базы, из которой далее вычитают суммы, являющиеся результатом функционального и экономического устаревания, а также физического износа. Согласно технике затратного подхода, максимальная стоимость объекта для покупателя - это сумма, требуемая сейчас на производство или строительство новой собственности равной полезности. Так как оцениваемая собственность, зачастую, является не новой, то конечная стоимость воспроизводства должна быть уменьшена, чем и отражают потерю в стоимости в процессе физического износа, функционального и экономического устаревания, определенная при оценке недвижимости на дату оценки.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж (в рамках сравнительного подхода), для получения наиболее вероятной цены продажи объекта собственности, анализируют данные о сделках и цены предложений на аналогичные оцениваемому объекту. Использование сравнительного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, обмениваемым или предлагаемым на рынке. Самое трудное в использовании сравнительного подхода при оценке имущества – нахождение наиболее достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется необходимая информация, которую можно проверить и доказать [25]. Зачастую, детали, имеющие отношение к предполагаемой сделке, недоступны для подтверждения. Большое количество аналогов, которыми располагает оценщик, обуславливает большую степень достоверности и меньшую степень погрешности определяемой стоимости.

Данные рынка недвижимости анализируют с точки зрения соответствия оцениваемой собственности. На практике, невозможно найти точно такой же проданный или предлагаемый к продаже объект, для этого в характеристики о сравнимом аналоге вносят корректирующие коэффициенты, необходимые для

устранения различий между аналогом и оцениваемым объектом недвижимости. Важно знать, что корректировать следует данные по аналогичному объекту, а не по оцениваемой собственности.

Доходный подход основан на принципах ожидания, согласно которым рыночную стоимость определяют, как текущую стоимость будущих доходов, которые образуются из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект. То есть, инвестор покупает приносящую доход недвижимость сегодня в обмен на право получения будущих доходов от сдачи ее в аренду (или от другой деятельности, приносящей доход), и от последующей продажи [22]. Измерение будущих доходов возможно осуществить посредством метода прямой капитализации, а также посредством анализа дисконтированных денежных потоков. Характер доходов, конкретных обязательств, зависящих от характера объекта недвижимости – от этого зависит какой метод применяем для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта недвижимости с точки зрения дохода.

Муниципальная недвижимость формирует один из наиболее динамично развивающихся рынков, привлекающих достаточно большое количество участников и финансовых затрат. Передача в аренду, а также продажа помещений, земельных участков, отдельно стоящих зданий оказывает колоссальную финансовую поддержку, полученные средства от выше указанных сделок могут позволить укрепить положение имущества муниципальных образований на рынке.

## **2. Организация управления муниципальной собственностью в городском округе Самара**

### **2.1. Общая характеристика муниципальной собственности городского округа Самара**

В Российской Федерации местное самоуправление обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, пользования, владения и распоряжения муниципальной собственностью.

Перед тем, как рассмотреть деятельность органов местного самоуправления в сфере управления муниципальным имуществом в городском округе Самара, необходимо ознакомиться с городскими ресурсами, так как данная информация поможет в дальнейшем понять специфику муниципальной собственности.

Итак, Самара - крупный город в России на левом возвышенном берегу реки Волги в излучине Самарской Луки, между устьями реки Самара и реки Сок, административный центр Самарской области. Городской округ Самара - один из крупнейших промышленных, научных и культурных областных центров Российской Федерации. Территория Самары составляет около 54186 га. Земли, находящиеся в черте города - 46597 га, в том числе площадь застроенных земель - 19404 га. Площадь резервных территорий для промышленного и гражданского строительства - 1548 га [36].

Городской округ разделен на следующие 9 районов: Железнодорожный, Кировский, Куйбышевский, Красноглинский, Ленинский, Самарский, Октябрьский, Промышленный, Советский. Численность населения Самары на начало 2017 года составляет около 1 170 тыс. человек.

Территория города расположена в среднем течении Волги – крупнейшей Европейской части России. НЕ взирая на высокую индустриальность, к городу Самара примыкает уникальная система охраняемых природных территорий, такие как национальный парк «Самарская Лука», объявленный Средневожским комплексным биосферным резерватом ЮНЕСКО.

Определенное преимущество города Самара – его транспортная система,



являющаяся крупнейшей в Приволжском федеральном округе. Самара расположена в выгодном для всех типов транспорта месте, а также имеет крупнейший в Европе железнодорожный вокзал, на который приходится основной объем грузопотоков, вокзал и несколько пристаней, аэропорты - региональный и международный (Курумоч), речной порт, а также развивающийся метрополитен.

Через Самарский речной порт связываются южные и северные территории России, а также обеспечивается выход к внешним морским акваториям через Волго-Донскую систему и Балтийско-Беломорскую систему. Крупнейшим в Приволжском федеральном округе является международный аэропорт «Курумоч», выполняющий рейсы фактически во все крупные города России, в столицы стран СНГ и зарубежные страны. Две взлетно-посадочные полосы позволяют принимать самолеты любого типа.

Экономика города включает в себя ведущие отрасли промышленности. Основными отраслями промышленности являются: машиностроение, нефтехимия, электроэнергетика, топливная промышленность, цветная металлургия, производство стройматериалов, пищевая промышленность и космическая промышленность.

Сосредоточение крупных проектных, научных и образовательных организаций, инновационных компаний создает хорошую базу для продвижения и реализации инновационных проектов, что позволяет развиваться городу как макрорегиональный, инновационный, промышленный, стратегический, а также образовательный кластер.

Самара имеет высококвалифицированные рабочие кадры и специалистов, которые обучаются в развитой сети высших (15 ед.) и средних специальных учебных заведений (65 ед.).

Сосредоточение высокого научно - технического и технологического потенциалов, развитого промышленного комплекса, развитой рыночной инфраструктуры, профессионализма и квалификации кадров определяют город Самара как привлекательную для организации бизнеса территорию с любым отраслевым профилем.

Устав городского округа Самара определяет экономическую основу местного

самоуправления находящееся в собственности г.о. Самара имущество – муниципальную собственность [5].

Для рационального и эффективного управления большим количеством объектов городской собственности Департаментом управления имуществом Администрации Самары ведется реестр муниципального имущества, который регулируется Положением «Об учете и ведении реестра муниципального имущества городского округа Самара» (Утвержден Постановлением Самарской городской Думы №63 от 26.04.01 г). Важно, что ведение Реестра позволяет четко определять структуру и состав, движение и состояние муниципальной недвижимости в пределах городского округа [6]. Согласно Реестру, все объекты, относящиеся к городскому имуществу разделены на несколько категорий:

- имущество, входящее в состав городской казны, то есть та собственность, которая не закреплена за муниципальными предприятиями и учреждениями. Это движимое и недвижимое имущество: машины, станки, оборудование, здания и сооружения, объекты инженерной инфраструктуры.

- имущество муниципальных предприятий и учреждений;
- земельные участки.

Сегодня в реестре муниципальной собственности Самары записаны:

- 187 земельных участков, площадью 125 га;
- 9 871 жилое помещение, из них 124 общежития;
- 3 630 объектов нежилого фонда, в том числе и незавершенные объекты строительства.
- 916 сооружений (электрические и телефонные сети, технологические комплексы, газопроводы, тепловые, канализационные, водопроводные и другие сети);
- 65 объектов дорожно-мостового хозяйства (парки и скверы, набережная, автомобильные дороги, разворотные площадки автобусов, площади, газоны и тротуары);
- 3 411 объектов движимого имущества - транспорт, технические средства организации дорожного движения, детское оборудование, контейнерные площадки,

система спутникового определения местоположения GPS-ГЛОНАСС.

Нежилые помещения, которые Администрация городского округа предоставляет в аренду, распределяются между предпринимателями (19%), коммерческими предприятиями (62%), физическими лицами (8,44%), государственными предприятиями и учреждениями (9,28%), общественными организациями (1,2%), муниципальными предприятиями и учреждениями (0,05%), а также религиозными организациями (0,03%).

Незначительная доля помещений, арендуется муниципальными предприятиями и религиозными организациями, так как этим организациям помещения предоставляют на правах оперативного управления, безвозмездного пользования и хозяйственного ведения [7].

На данный момент в реестре муниципальной собственности г. о. Самара насчитывается 8 парков [8]. Отметим, что процесс оформления прав на земельные участки, занимаемые этими парками, по инициативе руководства города начат еще в 2007 году. В результате масштабной инвентаризации по каждому из парков сформирован пакет документов для оформления права муниципальной собственности на эти земельные участки и объекты недвижимости, расположенные на территории мест отдыха граждан.

Финансируется самостоятельная деятельность по решению вопросов местного значения обычно из собственных доходов местных бюджетов (при их ограниченности привлекаются различные средства фонда финансовой поддержки). При этом применительно к деятельности по удовлетворению потребностей населения, относящихся к сфере действия стандартов государства, оговаривается, что такая деятельность финансируют отчислением налогов субъектов Российской Федерации и федеральных налогов.

Как и любой другой городской округ, Самара имеет собственный бюджет, предназначенный для исполнения расходных обязательств и представляет собой форму образования и расходования денежных средств, предназначенных для финансового обеспечения функций и задач местного самоуправления.

Реализация расходных обязательств, формирование доходов бюджета, а

также исполнение городского бюджета осуществляется в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации и законодательством о налогах и сборах и законодательством об иных обязательных платежах, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 1Э1-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [3].

Процесс формирования структуры муниципальной собственности в городе Самара прошел свое развитие характерными для всей Российской Федерации способами и темпами, допустимые направления которой обуславливались приоритетными функциями местного самоуправления.

## **2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости г.о. Самара по состоянию на 3 квартал 2017 года**

Совокупный объем торговых площадей г. Самара образуют следующие типы помещений: отдельно стоящие здания торговой функции – торговые центры и торгово-развлекательные центры, встроенно-пристроенные помещения на первых этажах жилых домов (встройка) торгового назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на первой линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом, и в совокупности они образуют торговые коридоры. В них (особенность Самары) могут быть представлены разные по функционалу площади: как торговые, так и офисные. Однако для торговых коридоров (стрит-ритейла) все же характерно размещение точек продаж: мульти или монобрендовых магазинов, или офисов продаж (например, банков или риэлторских компаний), сферы услуг.

Средняя арендная ставка в 3 квартале 2017 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 817 руб. кв.м/мес. до 1,9 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.

Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 3 квартал 2017 года составил около 251,9 тыс. кв.м. В структуре предложений по размеру площадей в сегменте

аренды торговых помещений в 3 квартале 2017 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 62% от общего количества в штуках.

Средний размер торговых площадей, выставленного в аренду в г. Самара на 3 квартале 2017 г., составляет 186 кв.м. Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на конец 3 квартала 2017 года осталась на уровне 1 квартала 2017 года и составила 682 руб./кв.м/мес., что на 5,5% ниже, чем в 3 квартале 2016 года.

По данным на 3 квартал 2017 года минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара составляет 214 руб./кв.м/мес. в Промышленном районе.

Самые дорогие торговые помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение – 1667 руб.кв.м/мес. также в Октябрьском районе. Также высокой популярностью среди ретейл-арендаторов пользуется и другие трафикообразующие перекрестки города, далеко не всегда расположенные в центре Самары: район железнодорожного вокзала, ул. Гагарина – ул. Революционная, ул. Победы, ул. 22 Партсъезда, пр. Масленникова – ул. Мичурина.

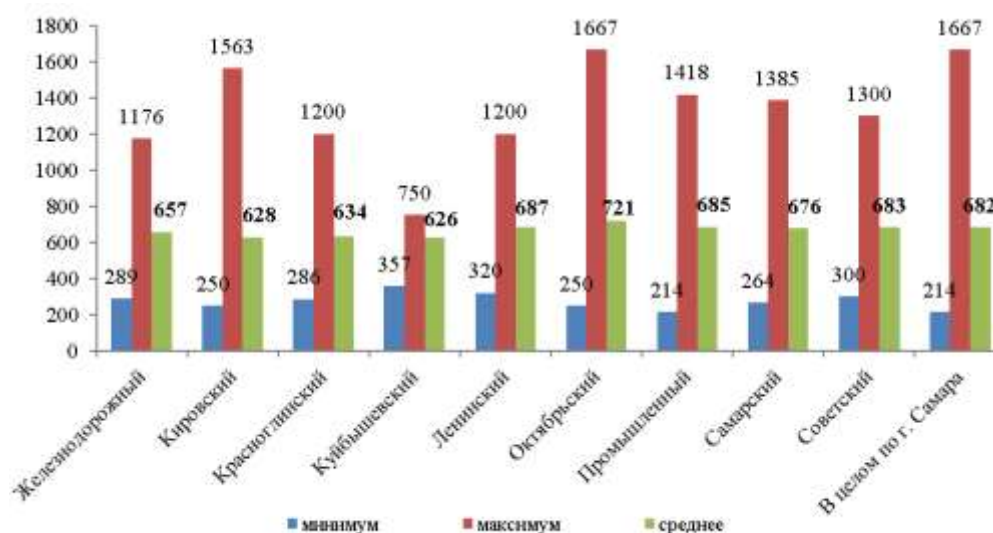


Рисунок 1 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 3 квартал 2017 г., руб./кв.м/мес.

Наиболее высокая арендная ставка в торговых помещениях встроенно-пристроенного формата представлена в размере площади менее 50 кв.м и составила в среднем 813 руб./кв.м/мес. По данным на 3 квартал 2017 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составила 63,6 тыс. руб./кв.м.

Наиболее дорогие предложения торговых помещений в 3 квартале 2017 года сосредоточены в Советском районе, где средняя цена составляет 68,4 тыс. руб./кв.м, чуть ниже цены в Октябрьском районе.

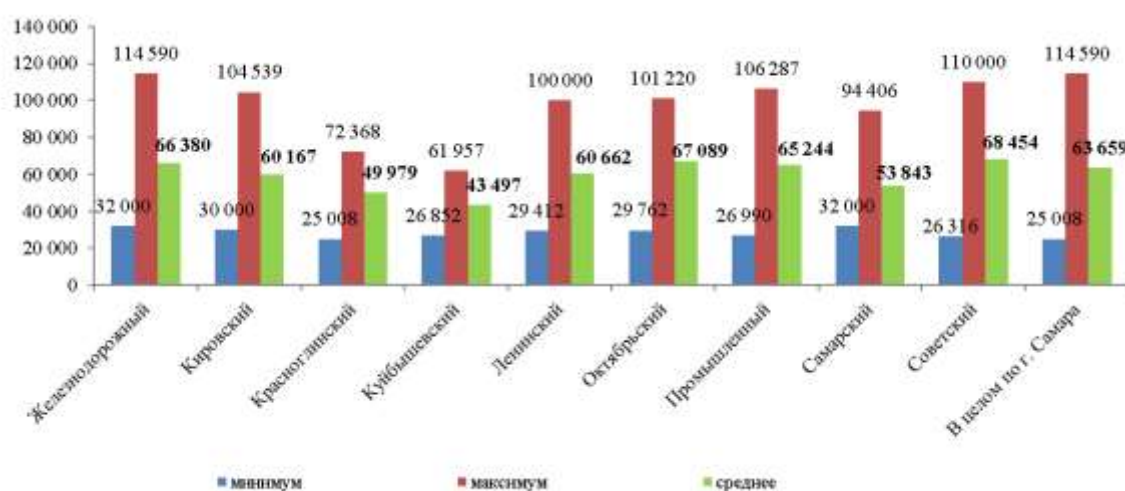


Рисунок 2 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 3 квартал 2017 г., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже торговых объектов г. Самара находится в диапазоне 5,8%-14,7% и в среднем составляет 10,2%. Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 3 квартале 2017 составляет 92 сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются большие торговые помещения. Средний срок экспозиции таких объектов в 3 квартале 2017 года составляет 88 сут. Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 3 квартале 2017 года составляет 92 сут. В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью от 251 – 500 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов в 3 квартале 2017 года составляет 86 сут.

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений: отдельно стоящие классифицируемые здания офисной функции – БЦ, встроенно-пристроенные помещения на 1 этажах жилых домов (встройка) офисного назначения.

В 3 квартале 2017 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем –705 руб./кв.м/мес. По состоянию на 3 квартал 2017 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города 26% экспозиции приходится на Октябрьский район.

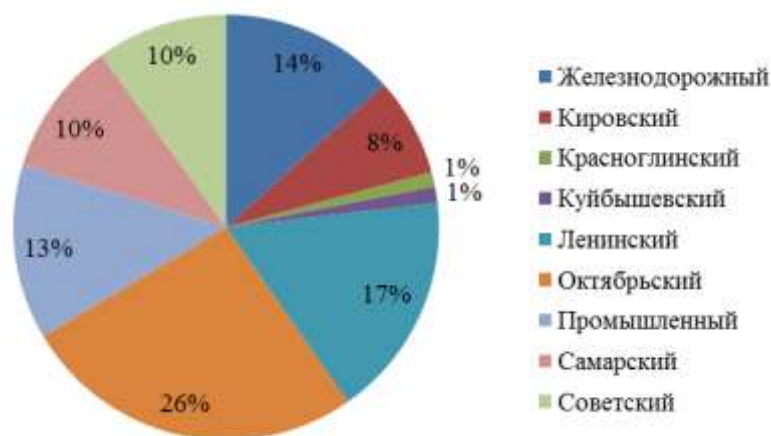


Рисунок 3 - Структура предложения объектов офисной недвижимости г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 3 квартал 2017 г., % от общего количества в шт.

В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 250 кв. м (87%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 5%. Средний размер офисных помещений, выставленного в аренду в г. Самара на 3 квартале 2017 г., составляет 140 кв.м.

Средний уровень арендной ставки на офисные площади по состоянию на 3 квартал 2017 года составила 489 руб./кв.м/мес., что на 4,6% ниже, чем в 3 квартале 2016 года и на 2,8% ниже, чем во 2 квартале 2017 года.



Рисунок 4 - Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости г. Самара за 2016-2017 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 190 руб./кв.м/мес. в Советском районе. Самые дорогие офисные помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение – 1126 руб./кв.м/мес. в Октябрьском районе.

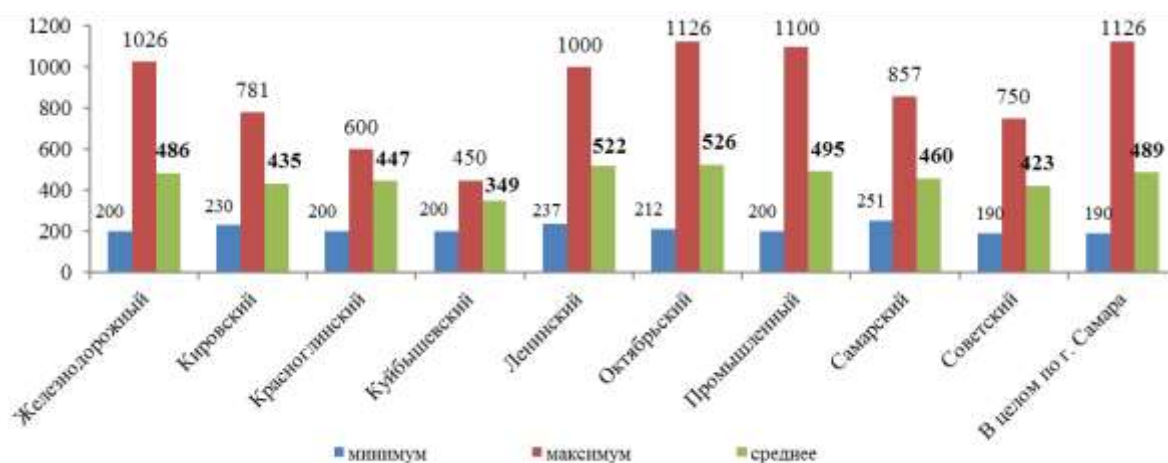


Рисунок 5 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости, руб./кв.м/мес.

В 3 квартале 2017 года средняя арендная ставка в офисных помещениях площадью менее 50 кв.м -500 руб./кв.м/мес. Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 4,7-12,1% и в среднем составляет 8,4%. Средний уровень цены продажи на офисные площади по состоянию на 3 квартал 2017 года составила 50,9 тыс. руб./кв.м.





Рисунок 6 - Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости г. Самара за 2016-2017 гг., руб./кв.м

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 15,3 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе. Максимальное значение – 114,8 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе.

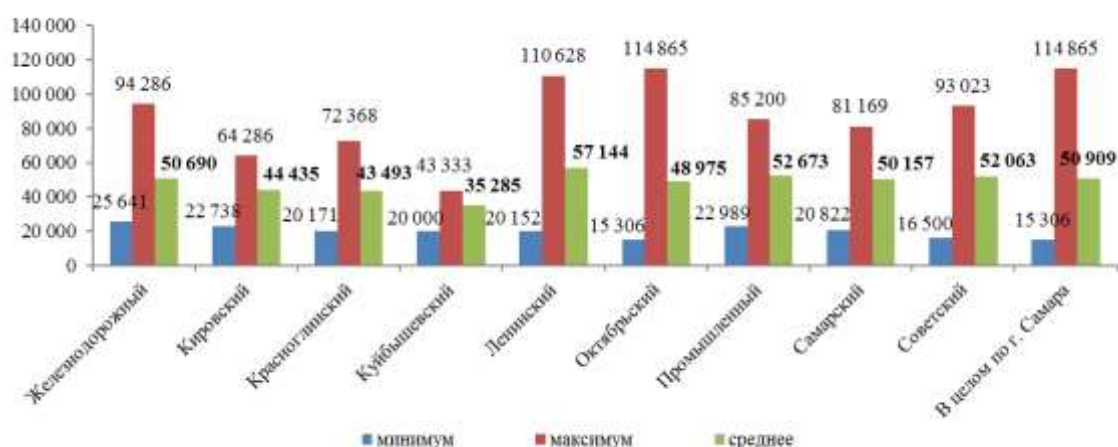


Рисунок 7 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 3 квартал 2017 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи офисной «встройки» крупные предложения более 501 кв.м дешевле объектов площадью менее 50 кв.м. Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,8%-14,7% и в среднем составляет 10,2%. В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на 3 квартал 2017 года установилась на уровне 8,04%. Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 3 квартале 2017 года составляет 92 сут.

Рынок складских услуг Самары представляет собой очень неоднородную массу предложений. В своей массе – это старые неотапливаемые помещения, сосредоточенные в промзоне города. В целом, в г. Самара сформировалось две крупные складские зоны. Первая - в районе Заводского шоссе, где еще с советских времен традиционно располагаются старые складские базы. Вторая - в районе Кинельской трассы, которая приводит в Самару грузопотоки со всей России. Сейчас в этом районе построены наиболее качественные склады - базы компаний «Балтика», заводов PepsiCola и Coca-Cola, а также местного логиста СЛК (ОАО «Средневолжская Логистическая Компания»).

Совокупный объем предложений производственно-складской недвижимости в аренду в 3 квартале 2017 года составил около 538,1 тыс. кв.м. В структуре аренды производственно-складских объектов 52% занимают объекты площадью от 201 до 1000 кв.м. – наиболее востребованная площадь для этого сегмента, 31% - объекты менее 200 кв.м. – в основном это мастерские и склады, свыше 1000 кв.м. – (17%) предложений – крупные производственные и складские комплексы.

В 3 квартале 2017 года среднее значение арендной ставки составило 218 руб./кв.м/мес., что на 1,5% выше, чем в 2 квартале 2017 года и на 1,1% ниже, чем в 3 квартале 2016 года. Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости г. Самара составляет 59 руб./кв.м/мес. в Куйбышевском районе. Максимальное значение – 567 руб./кв.м/мес. в Советском районе.

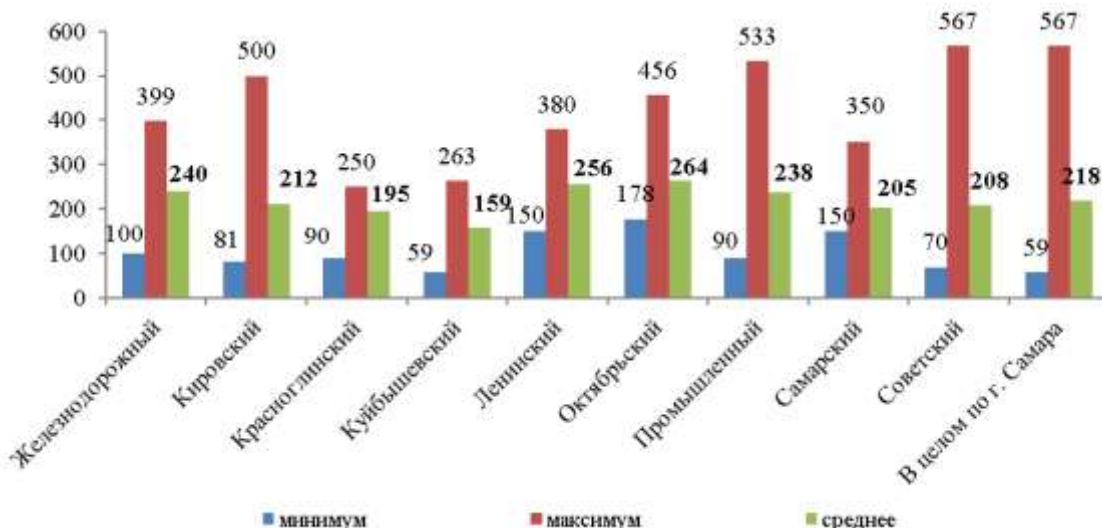


Рисунок 8 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 3 квартал 2017 г., руб./кв.м/мес.

В 3 квартале 2017 года средняя арендная ставка в производственно-складских помещениях площадью менее 200 кв.м – 234 руб./кв.м/мес. Наименьшая арендная ставка в крупных производственных и складские комплексах площадью более 2501 кв.м – 195 руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде производственно-складских объектов г. Самара находится в диапазоне 5%-14% и в среднем составляет 10%. С позиции распределения по административным районам максимальное количество предложений на продажу производственно-складских объектов в конце 3 квартала 2017 года приходится на три крупнейших района города: Советский, Кировский и Железнодорожный (28%, 25% и 14% соответственно).

Совокупный объем предложений производственно-складской недвижимости на продажу в 3 квартале 2017 года составил около 447,7 тыс. кв.м. В структуре предложений продажи производственно-складских объектов г. Самара в 3 квартале 2017 года больше предложений объектов площадью от 201 до 1000 кв.м (38%).

Средняя цена продажи производственно-складских помещений г. Самара в 3 квартале 2017 года установилась на уровне 18,4 тыс. руб./кв.м, что на 4,2% ниже, чем на 3 квартал 2016 года и на 2,5% выше, чем во 2 квартале 2017 года.

Минимальное значение цены предложения объектов производственно-

складской недвижимости г. Самара составляет 4,7 тыс. руб./кв.м в Промышленном районе. Максимальное значение – 46,9 тыс. руб./кв.м в Советском районе.

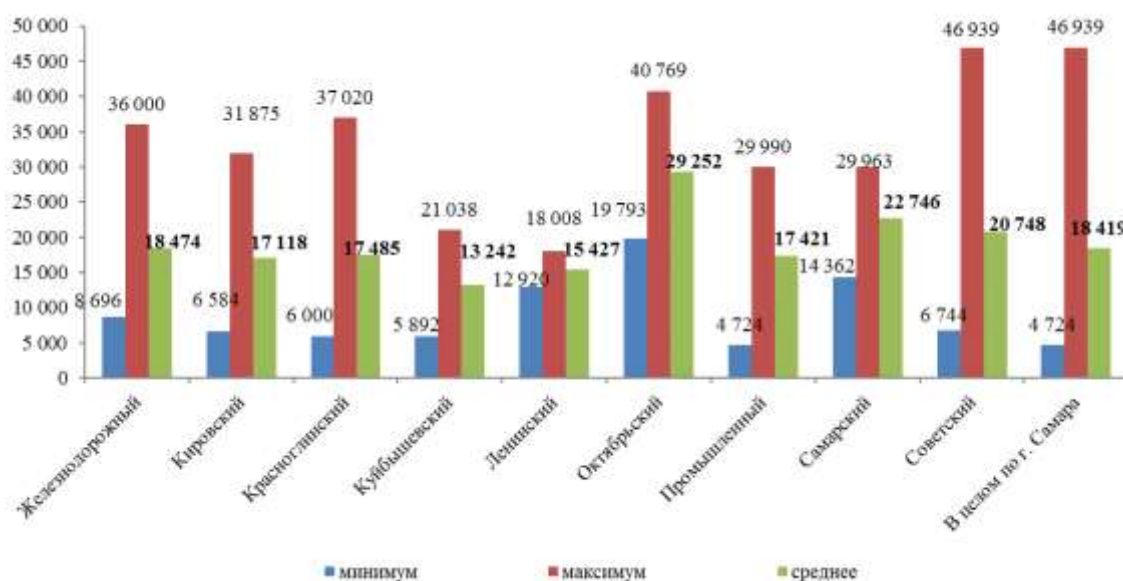


Рисунок 9 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов производственно-складской недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 3 квартал 2017 г., руб./кв.м

В 3 квартале 2017 года средняя цена продажи в производственно-складских помещениях площадью менее 200 кв.м – 22,8 тыс. руб./кв.м. Величина скидки на торг по продаже производственно-складских объектов г. Самара находится в диапазоне 7%-17% и в среднем составляет 12%.

Средняя величина ставки капитализации на производственно-складские объекты г. Самара в 3 квартале 2017 года составляет 9,95%.

Средний срок экспозиции производственно-складских площадей г. Самара в аренду в 3 квартале 2017 года составляет в среднем 99 сут. Максимальные сроки экспозиции установились в Ленинском районе – 158 сут. Минимальные сроки экспозиции в Октябрьском районе (86 сут.).

Наибольшим спросом пользуются небольшие помещения производственно-складского назначения. Средний срок экспозиции таких объектов в 3 квартале 2017 года составляет 85 сут. Наибольшая экспозиция у больших объектов от 1001-2500 кв.м – 116 сут.

Средний срок экспозиции производственно-складских площадей г. Самара на

продажу в 3 квартале 2017 года составляет в среднем 114 сут. В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются небольшие производственно-складские помещения. Их срок экспозиции в конце 3 квартала 2017 года составил 104 суток. Наибольший срок экспозиции у объектов площадью от 1001 - 2500 кв.м – 143 суток.

К основным типам земельных участков коммерческого назначения в г. Самара относятся: земельные участки под размещение торгово-офисных объектов, земельные участки под размещение объектов придорожного сервиса.

Средний срок экспозиции земельных участков коммерческого назначения на рынке в Самаре составляет от 3 мес. до 1 года.

Предложения земельных участков в границах Самары с назначением под строительство торгово-офисных объектов по данным на 3 квартал 2017 г. занимают около 78% от общего количества предложений земельных участков коммерческого назначения.

По состоянию на 3 квартал 2017 года наибольшее число предложений в сегменте земельных участков под размещение торгово-офисных объектов сосредоточены в Кировском районе – 29% и Красноглинском районе – 26% от общего количества в штуках. В этих районах предлагаются участки вдоль главных магистралей этой части города (Московское ш., Ракитовское ш., ул. Алма-Атинская, Красноглинское ш.), а также на улицах близ строительства нового стадиона к ЧМ-2018 (Волжское ш., ул. Димитрова, ул. Демократическая).

В структуре предложений по размеру площади земельных участков под размещение торгово-офисных объектов г. Самара, выставленных на продажу в июле-сентябре 2017 г. половину экспозиции занимают земельные участки площадью менее 10 соток.

В 3 квартале 2017 года наиболее крупные участки под размещение торгово-офисных объектов в г. Самара предлагаются в Куйбышевском районе вдоль Южного шоссе (средний размер земельных участков, выставленных на продажу в этом районе, составляет 22 сот.).

Средний уровень цены продажи земельных участков под размещение торгово-офисных объектов в г. Самара по данным на 3 квартал 2017 года в течение

года практически не менялся составил 5,2 тыс. руб./кв.м, что на 0,1% ниже, чем в 3 квартале 2016 года и на 1,2% ниже, чем во 2 квартале 2017 года.



Рисунок 10 - Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения земельных участков под размещение торгово-офисных объектов в г. Самара за 2016-2017 гг., руб./кв.м

Лидирующий по уровню средней цены предложения Октябрьский район (в среднем 10,5 тыс. руб./кв.м) представлен небольшими по размеру участками вдоль Московского шоссе и ул. Ново-Садовая.

Минимальное значение цены предложения земельных участков под размещение торгово-офисных объектов в 3 квартале 2017 года составляет 700 руб./кв.м в Красноглинском районе. Максимальное значение – 21 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе.

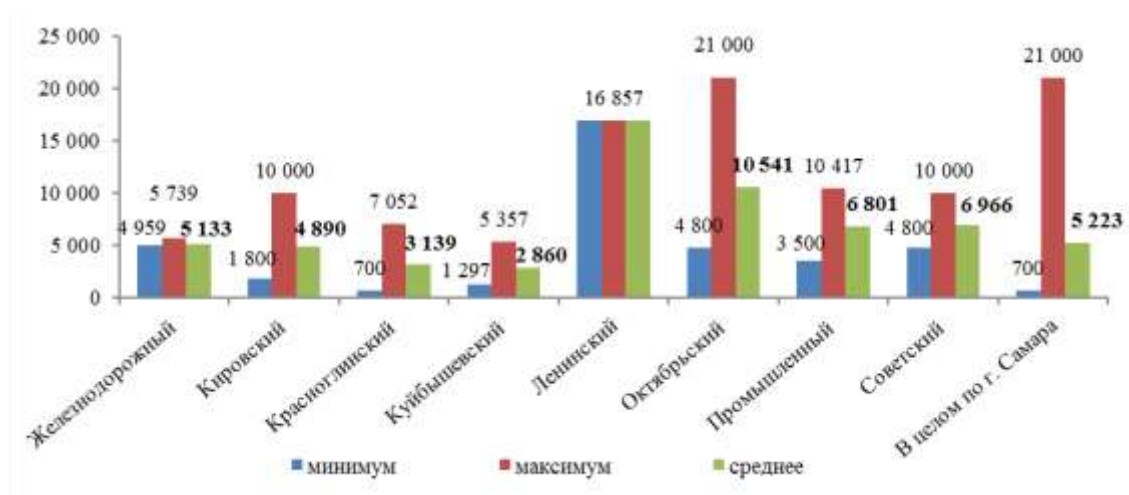


Рисунок 11 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков под размещение торгово-офисных объектов в г. Самара по административным районам по состоянию на 3 квартал 2017 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи земельных участков под размещение торгово-офисных объектов крупные предложения более 1 га в среднем в 3 квартале 2017 года стоят 5,1 тыс. руб./кв.м. Небольших по площади участков (до 10 сот.) на рынке достаточно много, поэтому средняя цена на них ниже и в среднем составляет 4,9 тыс. руб./кв.м.



Рисунок 12 - Динамика среднего значения цены предложения земельных участков под размещение торгово-офисных объектов в г. Самара с разбивкой по общей площади, 3 квартал 2017 гг., руб./кв.м

Предложения свободных земельных участков в границах Самары с назначением под строительство объектов придорожного сервиса в 3 квартале 2017 г. занимают около 22% от общего количества предложений земельных участков коммерческого назначения.

Средний уровень цены продажи земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Самара по данным на 3 квартал 2017 года составил 5,29 тыс. руб./кв.м, что на 16% меньше, чем в 3 квартале 2016 года и на 0,8% ниже, чем во 2 квартале 2017 года.

С позиции размера площадей в сегменте продажи земельных участков под строительство объектов придорожного сервиса в г. Самара наиболее дорогие объекты площадью более 25 сот., и в 3 квартале 2017 года в среднем стоят 6 тыс. руб./кв.м.

В 2017 году продолжается снижение количества предложений на рынке земельных участков производственно-складского назначения, как и в 2016 году.

По состоянию на 3 квартал 2017 года большинство предложений земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара сосредоточено в Красноглинском районе (33%), в центральных районах (Октябрьском, Ленинском и Самарском) участки под производственно-складские объекты отсутствуют.

Совокупный объем предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара на продажу в 3 квартале 2017 года составил порядка 18,5 га.

В структуре предложений по размеру площади земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара, выставленных на продажу в 3 квартале 2017 года больше всего объектов площадью от 25 сот. до 1 га – 42% от общего количества в штуках. Земельных участок площадью более 5 га на рынке в 3 квартале 2017 года нет.

В 3 квартале 2017 года наиболее крупные участки производственно-складского назначения в г. Самара предлагаются в Кировском районе. Средний уровень цены продажи земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара по данным на 3 квартал 2017 составил 1,6 тыс. руб./кв.м.

Отличительной особенностью данного сегмента является тот факт, что на уровень средней цены существенное влияние оказывает качество предложений, а именно их транспортная доступность, наличие/отсутствие коммуникаций и энергетических мощностей.



Минимальное значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения составляет 450 руб./кв.м в Кировском районе. Максимальное значение – 3,77 тыс. руб./кв.м в Кировском районе.

В экспозиции встречаются отдельные объекты по цене свыше 4 тыс. руб./кв.м. Как правило, это участки со всеми коммуникациями и готовым проектом на строительство в развитых промышленных зонах.

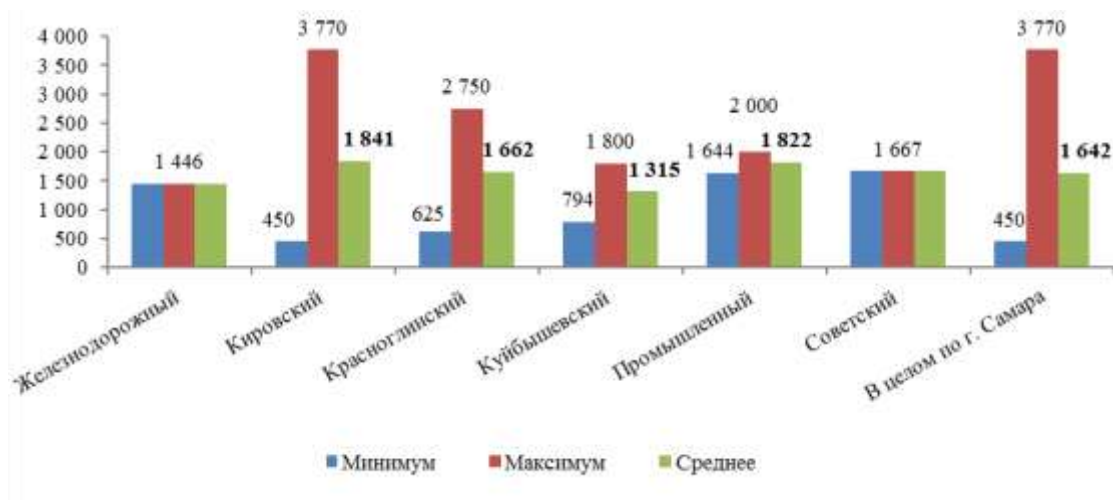


Рисунок 13 - Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения земельных участков производственно-складского назначения в г. Самара по административным районам по состоянию на 3 квартал 2017 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в 3 квартале 2017 года в сегменте продажи земельных участков производственно-складского назначения самые дешевые предложения площадью от 1 га до 5 га (в среднем 1,4 тыс. руб./кв.м). Средний срок экспозиции земельных участков производственно-складского назначения на рынке в Самаре составляет от 3 мес. до 1,5 лет.

На основании данного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Самара произведем расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

### 3. Оценка как инструмент управления муниципальной собственностью

#### 3.1. Оценка рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости (на примере торгового помещения)

В качестве примера расчетов рыночной стоимости выбран объект оценки - недвижимое имущество: нежилое помещение, площадью 161,70 кв.м, 1 этаж, комнаты №№ 38-58, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, проспект Кирова, д. 399.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение в здании многоквартирного жилого дома переменной этажностью с нежилыми помещениями на 1-ом этаже. На дату осмотра помещение не используется, ранее использовалось в качестве офиса финансового учреждения. Объект оценки расположен на 1 этаже и имеет отдельный вход. Помещение снабжено всеми коммуникациями. Техническое состояние здания хорошее. Состояние внутренней отделки – стандартный современный ремонт в хорошем состоянии. Дата осмотра объекта оценки: 27.07.2017 г.

Объект оценки расположен в Кировском районе г. Самары на 1-ой линии на проезде соединяющему жилой квартал и московское шоссе ближайшее окружение – многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах.

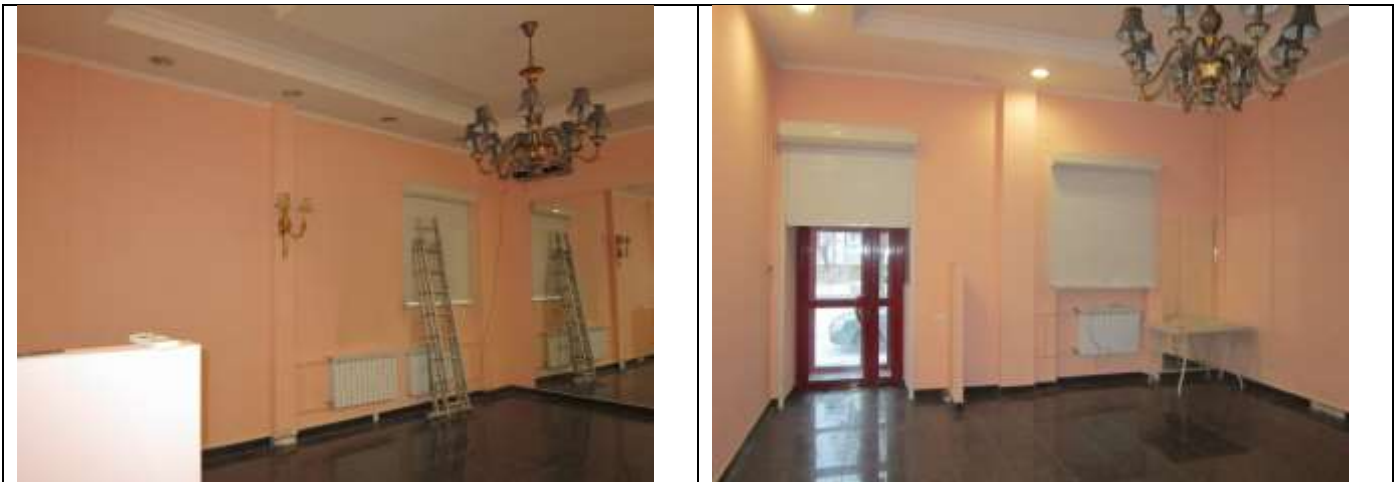
Таблица 1 –

#### Фотографии объекта оценки



Внешний вид объекта оценки

## Фотографии объекта оценки



Внутреннее состояние помещений



Внутреннее состояние помещений

Объект оценки находится на расстоянии 300 метров от остановки общественного транспорта на ул. Георгия Димитрова и Московского шоссе (14-й микрорайон, 12 маршрутов автобусов, трамваев и маршрутных такси). Потребительский и транспортный потоки высокие. В радиусе 300 метров от объекта оценки расположены 58 организаций (согласно данным информационно-справочной системы 2ГИС (<http://samara.2gis.ru/>)).

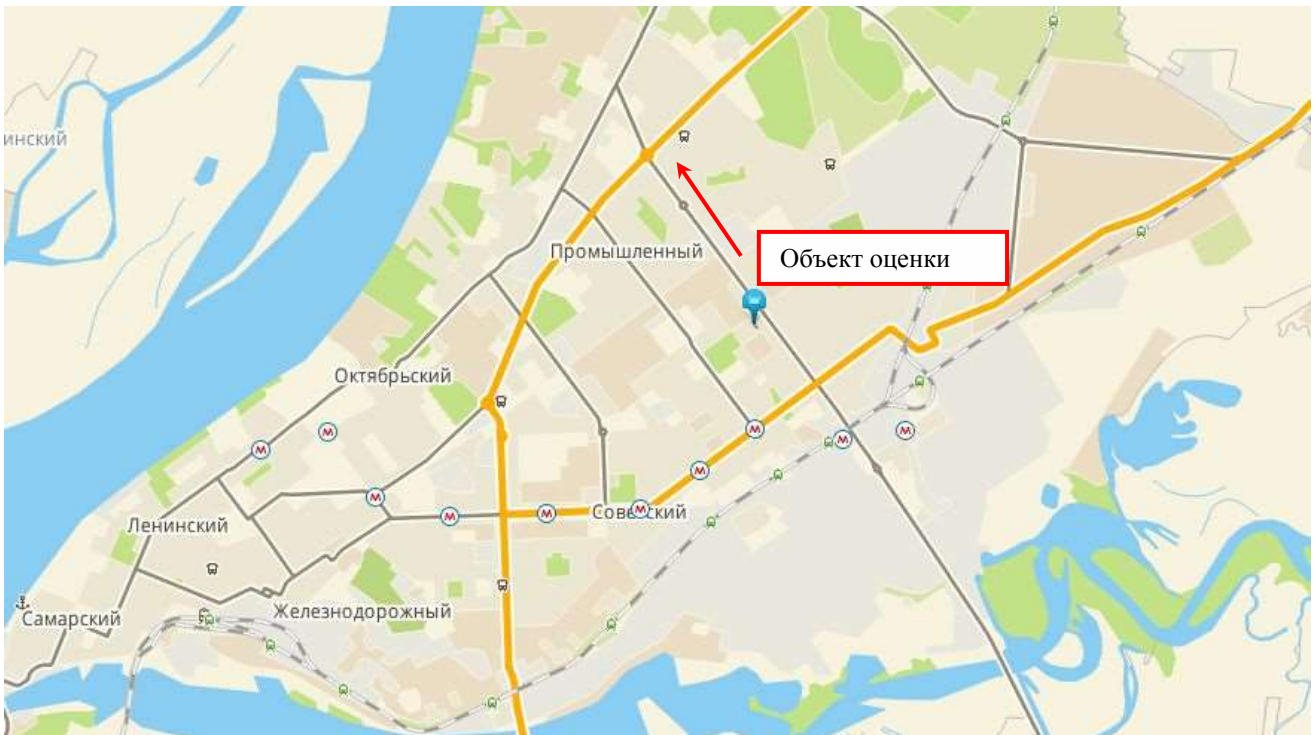


Рисунок 14 - Местоположение объекта оценки на карте г. Самары

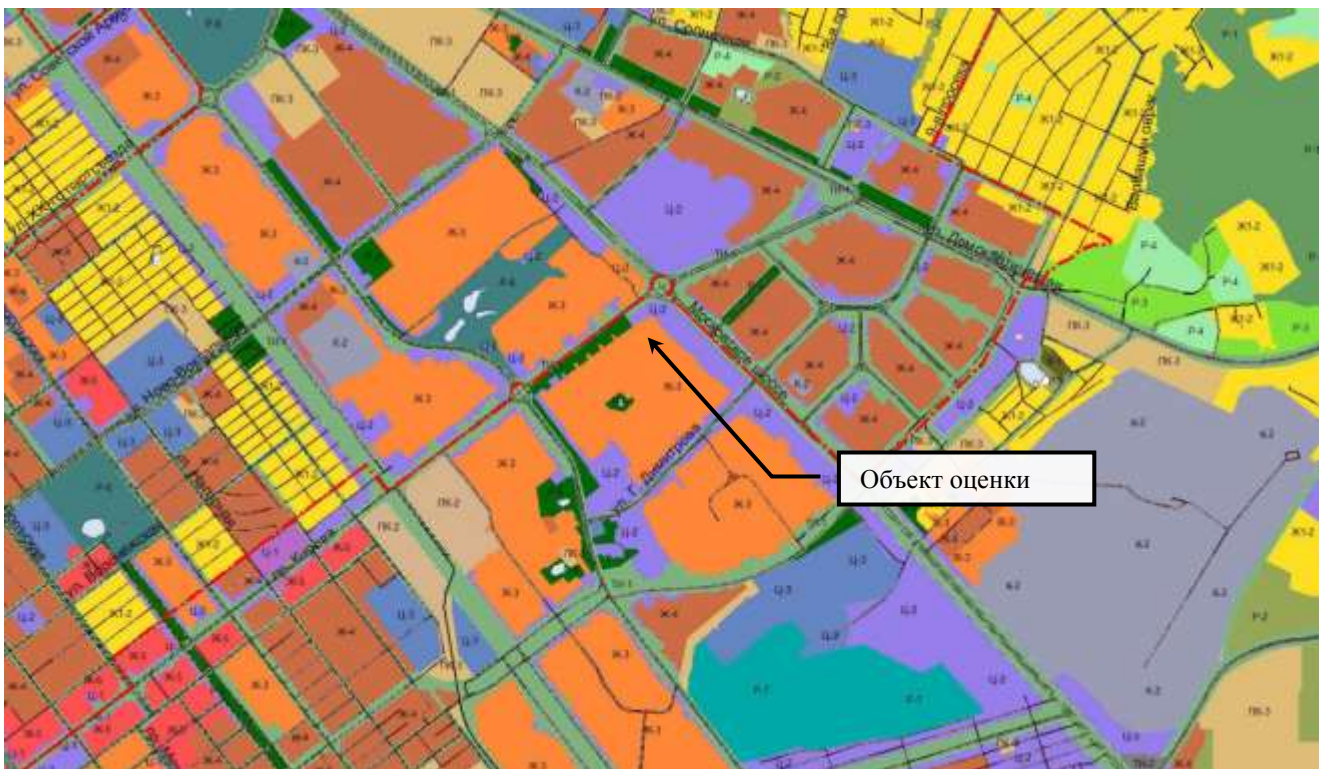


Рисунок 15 - Расположение объекта оценки на карте правового зонирования

Проведем анализ наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее

наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

На объект оценки предоставлено Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 63-АБ № 227044 от 02.08.2004 г., на основании которого назначение объекта – нежилое помещение. В соответствии с картой градостроительного зонирования, объект оценки расположен в черте городского округа Самара. Таким образом, законодательно разрешённым вариантом использования является использование помещения в качестве офисного или торгового помещения.

Объемно-планировочные характеристики объекта (планировка, состояние отделки, высота потолков) позволяют использовать оцениваемые помещения в качестве торговых или офисных объектов. Таким образом, использование объекта оценки в качестве торгово-офисного помещения (универсальное назначение) обеспечивает максимальную эффективность.

Так как объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на 1-ом этаже, определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки производилось в несколько этапов.

На первом этапе определялась рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. На втором этапе определялась рыночная стоимость объекта оценки методом прямой капитализации. На третьем этапе производилось согласование промежуточных результатов оценки объекта оценки и определялась итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Далее определяется стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Местоположение Объекта оценки и объектов - аналогов приведено на следующем рисунке. Описание объекта оценки и объектов аналогов приведено в следующей таблице.

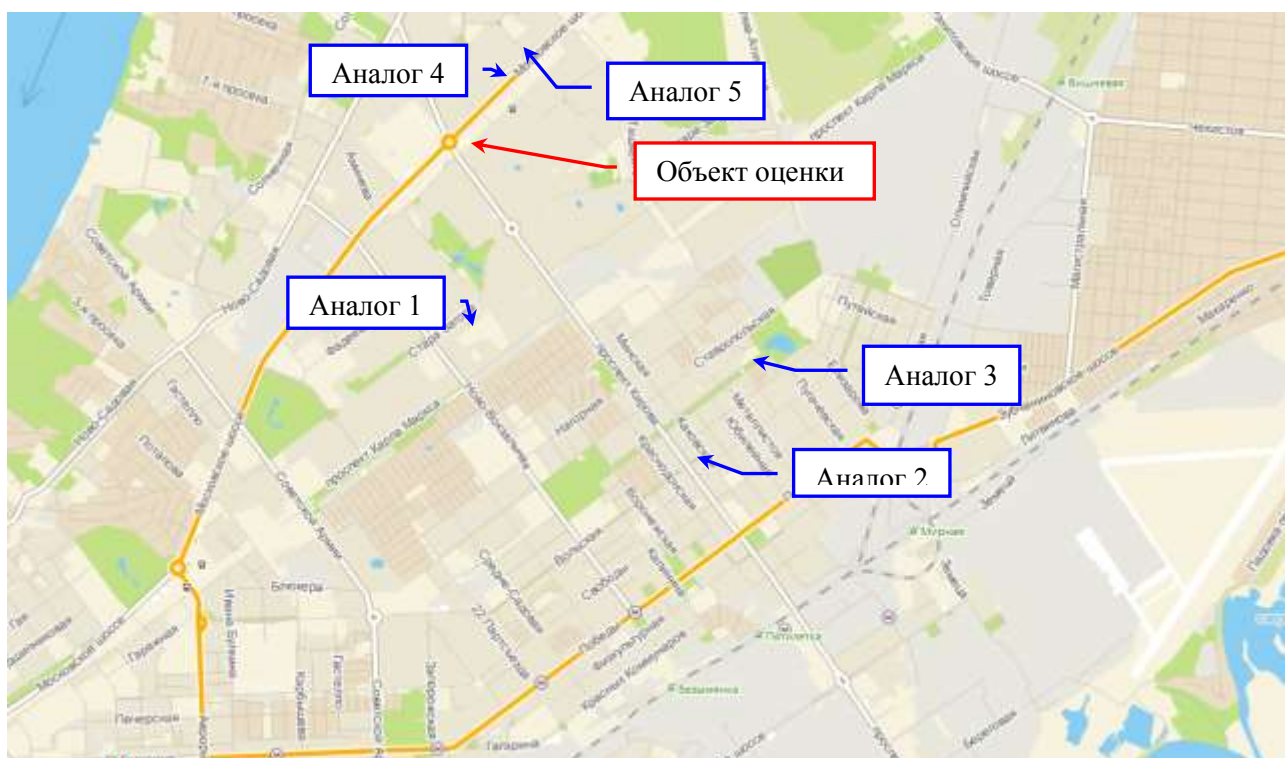


Рисунок 16 - Расположение Объекта оценки и выбранных объектов аналогов продажи на карте г. Самара



## Характеристики объектов аналогов

Вид объекта недвижимости		Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Группы элементов сравнения	Характеристики объектов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
	Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Материал стен	кирпич	кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Водоснабжение	есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Канализация	есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Электроснабжение	есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Отопление	есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Общее физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки помещений	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	
Экономические характеристики объекта	Текущее использование	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Стоимостные характеристики	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб.		9 500 000	16 500 000	4 200 000	2 700 000	5 400 000
	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		51 941	50 536	45 405	60 000	55 102
Источники	Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_788883192">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_788883192</a>	<a href="http://samara.cian.ru/sale/commercial/5982065/">http://samara.cian.ru/sale/commercial/5982065/</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_92_m_794970133">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_92_m_794970133</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_pod_kommercheskoe_iskpolzovanie_771643675">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_pod_kommercheskoe_iskpolzovanie_771643675</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_98_m_755397059">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_98_m_755397059</a>
	Контактное лицо		Александр т. 8-960-825-00-01	АН Визит т. 8-846-374-47-74	Анна т. 8-927-759-77-54	8-927-260-46-34	8-846-231-42-07



Корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи, условия рынка, на вид использования и (или) зонирования не вносились, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по данным характеристикам. Корректировка на местоположение не вносилась объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по данному фактору. Физические характеристики характеризуются такими составляющими как общая площадь объекта, тип площади, тип объекта, материал стен, этаж, наличие отдельного входа, наличие коммуникаций, общее физическое состояние, состояние внутренней отделки.

Зависимость цены предложения объектов коммерческого назначения от площади представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 3 –

## Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь

Объект аналог \ Объект оценки	до 50 кв.м	от 51 до 250 кв.м	от 251 до 1000 кв.м	свыше 1001 кв.м
до 50 кв.м	1,00	1,09	1,15	1,20
от 51 до 250 кв.м	0,92	1,00	1,05	1,10
от 251 до 1000 кв.м	0,87	0,95	1,00	1,04
свыше 1001 кв.м	0,83	0,91	0,96	1,00

Зависимость цены предложения объектов коммерческого назначения от общего физического состояния представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 4 –

## Среднерыночные корректирующие коэффициенты на общее физическое состояние

Объект аналог \ Объект оценки	неудовлетворительное, ветхое	удовлетворительное, среднее	хорошее	новое, отличное
неудовлетворительное, ветхое	1,00	0,74	0,64	0,56
удовлетворительное, среднее	1,35	1,00	0,86	0,75
хорошее	1,56	1,16	1,00	0,87
новое, отличное	1,79	1,33	1,15	1,00

Корректировки по остальным составляющим физических характеристик не вносились, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту.

Экономические характеристики недвижимого имущества характеризуются фактическим (текущим) использованием объекта. Корректировки по составляющим экономических характеристик не вносились, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту.

После внесения всех корректировок в стоимости объектов аналогов, стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных стоимостей объектов-аналогов на соответствующий каждой из них весовой коэффициент ( $v_j$  – вес  $j$ -го аналога). Для вычисления весовых коэффициентов объектов аналогов ( $v_j$  – вес  $j$ -го аналога) сначала определяется количество корректировок, которые были применены к данному объекту ( $СКАБЗ_j$  – количество корректировок  $j$ -го аналога). Величина весового коэффициента аналога тем больше, чем меньше корректировок было к нему применено. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов приведен в следующей таблице.

## Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
Стоимостные характеристики	Цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		51 941	50 536	45 405	60 000	55 102
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м		0	0	0	0	0
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		51 941	50 536	45 405	60 000	55 102
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м		0	0	0	0	0
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		51 941	50 536	45 405	60 000	55 102
Корректировка на условия продажи	Величина корректировки (относительная), %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		51 941	50 536	45 405	60 000	55 102
Корректировка на условия рынка	Величина корректировки (относительная) не изменение цен, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) не скидку к цене предложения, %		-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		45 189	43 966	39 502	52 200	47 939
Корректировка на вид использования и (или) зонирование	Величина корректировки (относительная), %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		45 189	43 966	39 502	52 200	47 939
Корректировка на местоположение объекта	Величина корректировки (относительная), %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		45 189	43 966	39 502	52 200	47 939
Корректировка на физические характеристики объекта	Величина корректировки (относительная) на площадь, %		0%	5%	0%	-8%	0%
	Величина корректировки (относительная) на физическое состояние, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		45 189	46 164	39 502	48 024	47 939
Корректировка на экономические характеристики объекта	Величина корректировки (относительная) на текущее использование, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		45 189	46 164	39 502	48 024	47 939
Количество корректировок			1	2	1	2	1
Весовой коэффициент			0,21428	0,17857	0,21428	0,17857	0,21428
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб./кв.м		45 240					
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.		7 315 308					

В рамках доходного подхода к оценке применялся метод прямой капитализации. Метод предполагает следующую последовательность действия:

- определение величины рыночной арендной ставки;
- обоснование величины потенциального валового дохода (ПВД);
- обоснование потерь от недозагрузки и неплатежей. Рассчитанная величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовый доход (ДВД);
- обоснование операционных расходов (ОР) по эксплуатации объекта. Величина вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение ставки капитализации (СК);
- определение стоимости объекта оценки делением чистого операционного дохода на ставку капитализации.

На дату оценки были найдены 5 предложений аренды встроенных торгово-офисных помещений. Местоположение Объекта оценки и объектов - аналогов приведено на рисунке ниже. Описание объекта оценки и объектов аналогов приведено в следующей таблице.

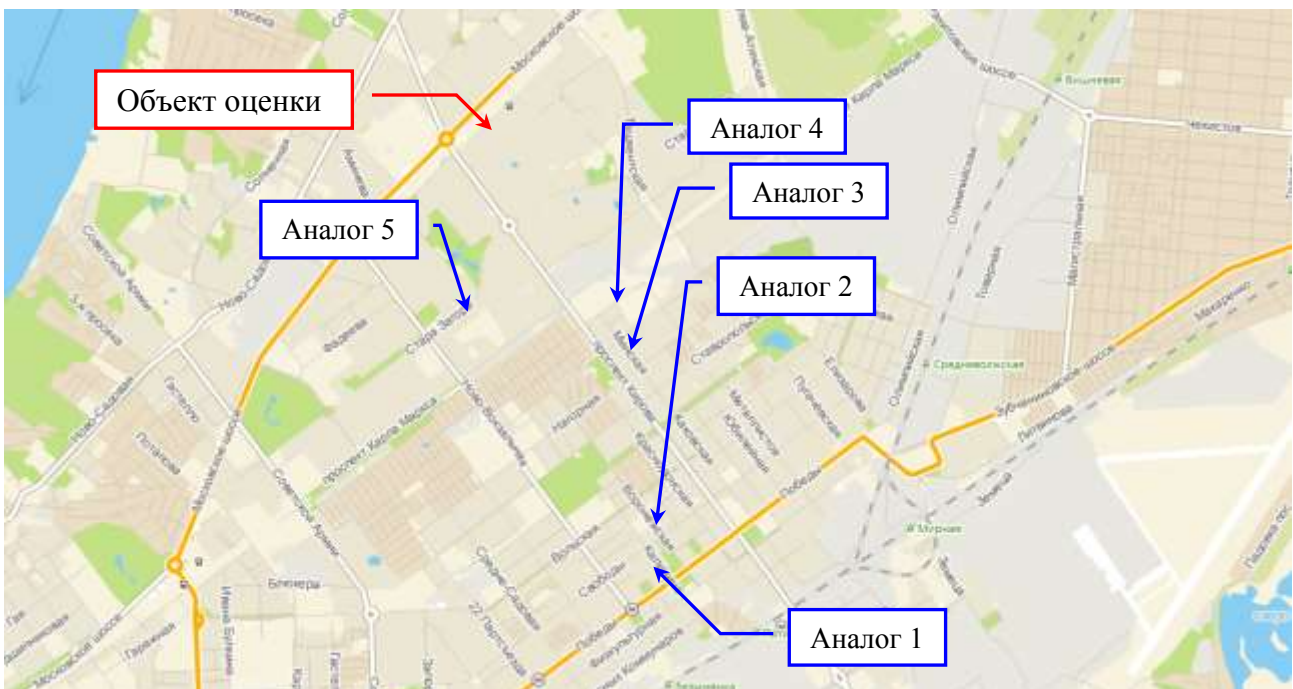


Рисунок 17 - Расположение Объекта оценки и выбранных объектов аналогов на карте г. Самара

## Характеристики объектов аналогов при определении арендной ставки для объекта оценки

Таблица 6 –

## Характеристики объектов аналогов

Вид объекта недвижимости		Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Вид права на улучшения	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды
	Наличие ограничения (обременений)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям
	Условия кредитования	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
Условия продажи	Нетипичные для рынка условия	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Сделка между аффилированными лицами	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия рынка	Дата получения информации	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
	Скидка к цене предложения	нет	есть	есть	есть	есть	есть
Местоположение объекта	Адрес	г. Самара, Проспект Кирова, 399	г. Самара, ул. Калинина, 14	г. Самара, ул. Свободы, 154	г. Самара, ул. Минская, 25	г. Самара, ул. Нагорная, 134	г. Самара, ул. Стара-Загора, 100а
	Район города	Кировский (Район средней удаленности от делового центра)	Промышленный (Район средней удаленности от делового центра)	Кировский (Район средней удаленности от делового центра)	Кировский (Район средней удаленности от делового центра)	Кировский (Район средней удаленности от делового центра)	Промышленный (Район средней удаленности от делового центра)
	Местоположение относительно транспортных магистралей и потребительского потока	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия

## Характеристики объектов аналогов

Вид объекта недвижимости		Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м	161,70	135,70	33,00	321,10	60,00	310,00
	Тип площади	Общая	Общая	Общая	Общая	Общая	Общая
	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Канализация	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Отопление	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Общее физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки помещений	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	Стандартная отделка (Хорошая)	
Экономические характеристики объекта	Фактическое (текущее) использование	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
	Структура арендной ставки	Включает НДС, расходы собственника на уплату налога на имущество и налога на землю; Не включает коммунальные платежи					
Стоимостные характеристики	Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта с учетом НДС, руб./кв.м/мес		440	500	500	417	500
Источники	Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_148.5_m_789524765">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_148.5_m_789524765</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_33_kv_m_807829847">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_33_kv_m_807829847</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_321.1_m_bez_komissii_810337754">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_321.1_m_bez_komissii_810337754</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_mbez_komissii_797061497">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_mbez_komissii_797061497</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310_m_810859178">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310_m_810859178</a>
	Контактное лицо		8-927-260-46-34	Кристина, 8-905-300-83-08	8-917-164-78-44	8-917-164-78-44	Алексей 8-927-260-45-00

Корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи, условия рынка, на вид использования и (или) зонирования не вносились, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по данным характеристикам.

Объекты-аналоги №№ 1, 4 расположены внутриквартально, а объект оценки и объекты аналоги №2, №3 и №5 расположены на первой линии. Корректировка на расположение относительно транспортных магистралей для объектов аналогов №1 и №4 вносилась согласно Лейфер Л.А., Стерлин А.М, Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г. Корректировка на расположение относительно транспортных магистралей для объектов аналогов №1 и №4 составила 27%.

Физические характеристики характеризуются такими составляющими как общая площадь объекта, тип площади, тип объекта, материал стен, этаж, наличие отдельного входа, наличие коммуникаций, общее физическое состояние, состояние внутренней отделки.

Таблица 7 –

## Среднерыночные корректирующие коэффициенты на площадь

Объект аналог \ Объект оценки	до 50 кв.м	от 51 до 250 кв.м	от 251 до 1000 кв.м	свыше 1001 кв.м
до 50 кв.м	1,00	1,06	1,18	1,20
от 51 до 250 кв.м	0,94	1,00	1,10	1,12
от 251 до 1000 кв.м	0,85	0,91	1,00	1,02
свыше 1001 кв.м	0,83	0,89	0,98	1,00

Корректировки по остальным составляющим физических характеристик не вносились. Корректировки по составляющим экономических характеристик не вносились, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту. Корректировки по каждому из элементов сравнения, сглаживающие их отличия от оцениваемого объекта приведены в следующей таблице.

## Расчет рыночной стоимости величины арендной ставки Объекта оценки

Вид объекта недвижимости		Торгово-офисное помещение					
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
Стоимостные характеристики	Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта с учетом НДС, руб./кв.м/мес.		440	500	500	417	500
Корректировка на передаваемые имущественные права	Величина корректировки (абсолютная), руб./кв.м		0	0	0	0	0
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		440	500	500	417	500
Корректировка на условия финансирования сделки	Величина корректировки (относительная) на вид оплаты, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на условия кредитования, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		440	500	500	417	500
Корректировка на условия продажи	Величина корректировки (относительная) на нетипичные для рынка условия, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		440	500	500	417	500
Корректировка на условия рынка	Величина корректировки (относительная) не изменение цен, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) не скидку к цене предложения, %		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		396	450	450	375	450
Корректировка на вид использования и (или) зонирование	Величина корректировки (относительная) на категорию земель, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на разрешенное использование, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		396	450	450	375	450
Корректировка на местоположение объекта	Величина корректировки (относительная), %		27%	0%	0%	27%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		503	450	450	476	450
Корректировка на физические характеристики объекта	Величина корректировки (относительная) на площадь, %		0%	-6%	10%	0%	10%
	Величина корректировки (относительная) на тип площади, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на материал стен, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (относительная) на состояние, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		503	423	495	476	495
Корректировка на экономические характеристики объекта	Величина корректировки (относительная) на текущее использование, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки (абсолютная) на структуру арендной ставки, руб./кв.м		0	0	0	0	0
	Скорректированная цена предложения объекта с учетом НДС, руб./кв.м		503	423	495	476	495
Количество корректировок			2	2	2	2	2
Весовой коэффициент			0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Рыночная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/мес.		478					



Ставка капитализации определялась методом рыночной экстракции на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Метод рыночной экстракции основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В рамках настоящего отчета об оценке ставка капитализации была рассчитана по парам продающихся и сдающихся в аренду объектов, расположенных в Самаре и сходных между собой по характеристикам и местоположению.

Расчет составляющих чистого операционного дохода при определении ставок капитализации объектов, аналогичных оцениваемому объекту, произведен на основании следующих данных.

- скидка на торг к цене предложения при продаже торгово-офисных объектов принималась равной 13%, скидка на торг к цене предложения при аренде торгово-офисных объектов принималась равной 10%;

- величина потерь от недозагрузки и неплатежей принималась равной проценту недозагрузки при сдаче в аренду торгово-офисных объектов на активном рынке в размере 10% от ПВД (Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 19);

- величина операционных расходов принималась равной проценту операционных расходов при сдаче в аренду торгово-офисных объектов на активном рынке в размере 18% от ПВД (Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2014г., стр. 37);

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции приведен в следующей таблице.

## Расчет ставки капитализации

№ п/п	Адрес (местоположение) объекта	Площадь объекта кв.м.	Стоимость, заявленная в предложении, руб.	Стоимость, руб./кв.м с учетом скидки на торг	Величина арендной ставки, руб./кв.м/мес. с учетом скидки на торг	Потенциальный валовый доход, руб./кв.м./год	Недогрузка, %	Действительный валовый доход, руб./кв.м./год	Операционные расходы	Чистый операционный доход, руб./кв.м./год	Источник информации
Пара 1	г. Самара, ул. Енисейская, 46	326,50	16 500 000	43 966							<a href="http://samara.cian.ru/sale/commercial/5982065/">http://samara.cian.ru/sale/commercial/5982065/</a>
	г. Самара, ул. Енисейская, 46	326,50			450	5 400	10%	4 860	18%	3 888	<a href="http://samara.cian.ru/sale/commercial/5982065/">http://samara.cian.ru/sale/commercial/5982065/</a>
Коэффициент капитализации											8,8%
Пара 2	г. Самара, ул. Стара Загора	182,90	9 500 000	45 189							<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_788883192">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_182.9_m_788883192</a>
	г. Самара, ул. Стара-Загора, 100а	310,00			450	5 400	10%	4 860	18%	3 888	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310_m_810859178">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310_m_810859178</a>
Коэффициент капитализации											8,6%
Пара 3	г. Самара, ул. Физкультурная, 113	176,80	10 500 000	51 669							<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_ozhivlennom_perekrestke_751894093">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_ozhivlennom_perekrestke_751894093</a>
	г. Самара, ул. Физкультурная, 17	126,00			450	5 400	10%	4 860	18%	3 888	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_126_m_775798993">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_126_m_775798993</a>
Коэффициент капитализации											7,5%
Среднее значение коэффициента капитализации											8,3%

Расчет чистого операционного дохода и стоимости объекта оценки приведен в следующей таблице.

Таблица 10 –

Расчет чистого операционного дохода и стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная величина арендной ставки объекта, с учетом НДС, руб./кв.м/мес	ПВД объекта с учетом НДС, руб./кв.м/год	Потери от незагрузки и неплательщиков, %	ДВД объекта с учетом НДС, руб./кв.м/год	Доля операционных расходов, %	Величина операционных расходов, руб./кв.м/год	ЧОД объекта с учетом НДС, руб./кв.м/год	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта, полученная доходным подходом, с учетом НДС, руб./кв.м	Стоимость объекта недвижимости, полученная доходным подходом, с учетом НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Обоснование приведено выше	(3) x 12	Справочник	(4) x (1-(5))	Справочник	(4) x (7)	(6) – (8)	Расчет приведен в предыдущей таблице	(9) / (10)	(2) x (11)
Торгово-офисное помещение	161,70	478	5 736	10%	5 162	18%	1032	4 130	8,3%	49 759	8 046 030

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов (п. 25 ФСО № 1). С учетом достоинств и недостатков использованных подходов к оценке применялись следующие веса подходов к оценке:

- сравнительный подход – 0,70;
- доходный подход – 0,30;
- затратный подход – 0.

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведено в следующей таблице.

Таблица 11 –

#### Определение итоговой величины рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная подходом, с учетом НДС, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб.
	Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом	
Недвижимое имущество: Нежилое помещение, площадью 161,70 кв.м, 1 этаж, комнаты №№ 38-58, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, проспект Кирова, д. 399	7 315 308	8 046 030	Не применялся	7 535 000
Вес подхода	0,7	0,3	-	

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС составляет (Округленно): 7 535 000 (Семь миллионов пятьсот тридцать пять тысяч) рублей.

### **3.2. Оптимизация механизмов оценки рыночной стоимости муниципальной собственности**

По результатам оценки эффективности использования объектов муниципальной собственности производят планирование вариантов использования

объектов недвижимости, такие как продажа, внесение в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества, передача в управление, сдача в аренду, передача в залог.

Следует отметить, что механизм коммерческой концессии, совсем не освоенный в г.о. Самара может открыть серьезные перспективы в управлении муниципальной собственностью. Так как, в г.о. Самара не существует имущественного комплекса, который возможно передать по договору концессии или в доверительное управление, вышеуказанные методы управления пока не возможны к применению в г.о. Самара.

На сегодняшний день, помимо проблемы поступлений от сдачи в аренду имущества, существует достаточное количество проблем в управлении муниципальной собственностью, которые стоят перед органами местного самоуправления в г.о. Самара.

Например, это отсутствие в г.о. Самара унифицированной эффективной системы учета муниципального имущества, в результате и нет точного определения объектов муниципальной собственности, а потому и данные объекты являются порой убыточными, так как нет точного представления всего налогового потенциала муниципального района.

В реестр муниципальной собственности и по сегодняшний день зачастую данные вносятся вручную, а не с электронных носителей, поэтому данный процесс приводит к наличию ошибок и занимает большое количество времени. Можно сделать вывод о неэффективном использовании имеющегося на данный момент реестра муниципальной собственности.

Реестр будет рационален при создании новой компьютерной базы, которая будет связана с программой учета основных фондов в муниципальных учреждениях и предприятиях для того, чтобы данные заносились в базу данных муниципалитета непосредственно с электронных носителей (что упрощает процедуру и уменьшает число ошибок). В идеале, необходимо подключить системы учета всех муниципальных учреждений и предприятий г. Самара к единой муниципальной информационной сети.

При такой системе учета легко просчитывать общую стоимость недвижимости, закрепленную в оперативное управление за учреждениями культуры или образования, процент муниципального имущественного комплекса, закрепленного в хозяйственном ведении, процент муниципального имущества, переданного физическим или юридическим лицам на условиях различных договоров и т.д [18].

Вышеуказанные возможности станут действительностью при приобретении унифицированного программного продукта, но после этого проблемы, связанные с электронным учетом, не решатся сразу же, но не стоит забывать, что, постепенно осваивая новые технологии, положительный результат не заставит себя ждать.

Одна из проблем, существующих в управлении муниципальной собственностью в г.о. Самара - это наличие недвижимости, не принадлежащей официально никому, то есть не разграниченной. Возникла эта проблема следующим образом: при формировании списка объектов, подлежащих оформлению и передаче в муниципальную собственность не была учтена часть пригородных объектов, в результате они не входят в состав имущества городского округа, и впоследствии не прописаны в соответствующих законодательных актах. Так, в 2014 сформировали дополнительные перечни объектов недвижимости и внесли изменения, но и это не до конца решило проблему бесхозных неразграниченных объектов.

В г.о. Самара не разграниченное имущество формируются по следующим причинам:

- собственник объекта недвижимости не установлен;
- собственник установлен, но не имеет доказательственных правоустанавливающих документов.

Для решения проблемы не разграниченных объектов недвижимости необходимо произвести полную инвентаризацию объектов, расположенных в г.о. Самара, подразумевающая следующую последовательность действий:

- определение собственника объекта недвижимости;
- установление функционального назначения использования объекта недвижимости;

- проведение независимой оценки объектов недвижимости;
- установление действительного технического и физического состояния и статуса объекта, если это объект недвижимости жилого или нежилого фонда;

Также, решение данной проблемы пересекается со следующей не решенной проблемой – это отсутствие актуальных правоустанавливающих документов на объекты муниципальной собственности. При этом и возникает следующая задача - это проведение инвентаризация объектов недвижимости [12].

На территории г.о. Самара на сегодняшний день действуют органы исполнительной власти федерального уровня и уровня субъекта Российской Федерации – Самарской области. Производя государственные функции данные органы власти практически монополизировали процессы оформления сделок с недвижимостью.

Также, производя взимание достаточно больших финансовых средств с общества, данные органы власти не заинтересованы в решении задач, которые стоят перед органами местного самоуправления, так как, в соответствии с действующими нормативными актами, они не несут ответственности за решение вопросов местного значения [35].

Для решения существующих проблем, связанных с неэффективным использованием муниципальной собственности органами местного самоуправления, для рационального управления муниципальной собственностью считаем необходимым проведение следующих мероприятий:

- увеличение в открытых источниках информации о конкурсах и аукционах, через которые проходит приватизация муниципальных объектов, а также привлечение потенциальных покупателей или арендаторов с помощью рекламных кампаний. Произвести оценку рыночной стоимости объектов, подлежащих приватизации для определения адекватной рыночной цены. Усилить контроль при сделках купли - продажи для предотвращения незаконного приобретения и использования в дальнейшем муниципальных объектов;
- при приватизации убыточных объектов муниципальной системы, не связанных с выполнением только общественных функций, необходима поддержка

со стороны органов местного самоуправления, чтобы приватизированные организации, оказавшиеся полностью вовлеченными в рыночные отношения, не понесли убытки в первые дни своей самостоятельной деятельности. Такая поддержка должна происходить не в предоставлении из местных бюджетов дотаций на покрытие убытков приватизированных организаций, а, к примеру, в осуществлении ими на льготных условиях муниципальных кредитов, заказов, в увеличении внимания к данным предприятиям других потенциальных заказчиков, в оказании им бесплатных консультаций специалистов;

– нужно, чтобы образование организаций как муниципальных предприятий осуществлялось исключительно тогда, когда их задачи и цели не реализовать хозяйствующим субъектам иных организационно-правовых форм;

Организация на практике управления объектами собственности методов регулирования, которые предполагают введение контролирующих показателей эффективности управления и формирование ответственности управляющих органов за достижение целей:

– определение обязательных требований при предложениях о методах достижения цели и данных о текущем и планируемых результатах финансово-экономической, хозяйственной деятельности предприятий и учреждений руководителями муниципальных предприятий;

– установление структуры принятия управленческих решений при не достижении цели, невыполнении плана. Например, при обоснованной невозможности достижения цели, может приниматься решение о ликвидации, реорганизации предприятия, учреждения, а также приватизации муниципального имущества;

– применение на локальном уровне нормативно – правовых актов, цель которых – обязательность пункта контракта с руководителем предприятия, устанавливающего право собственника переоформленного муниципального имущества освободить руководителя предприятия от занимаемой должности тогда, как результаты деятельности предприятия не соответствуют установленным требованиям, если на это не было адекватных причин.



Как возможный вариант, проблема неэффективного управления собственностью местных органов для обогащения может быть решена определенной формой контроля, образованием наблюдательных организаций при органах местного самоуправления.

Для эффективного использования муниципальной собственности нужно рационально оценивать размещение различных объектов с учетом специфики уровня развития разных районов населенных пунктов, а также сочетания общегородских и местных интересов экологической безопасности, природопользования и другие.

Оценка должна быть проведена по таким пунктам использования муниципальной имущества: градостроительному, земельному и природоохранному. С позиций земельного аспекта эффективность определяется суммой взимаемых земельных платежей, с градостроительных позиций – созданием благоприятных условий для развития многоотраслевого комплекса города; с природоохранных позиций - наибольшим сохранением уникальных природных ландшафтов и регулированием экологического равновесия, которое сказывается, в результате, на здоровье населения.

По результатам оценки эффективности использования объектов муниципальной собственности надо проводить планирование различных вариантов использования объектов, таких как продажа, передача в управление, сдача в аренду, передача в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал создаваемого общества. Основанием для планирования осуществления перечисленных выше мероприятий служит определение адекватной рыночной стоимости объекта. Основным критерий отбора вариантов является максимальный доход от реализации различных вариантов использования объекта муниципальной собственности. Для эффективного использования муниципальных объектов недвижимости необходимо рационально произвести оценку размещения различных объектов с учетом специфики положения этих объектов.

К примеру, сейчас в муниципальных образованиях Московской области величина арендной ставки не определяют с помощью оценщика, а утверждают

подзаконным актом, принятым правительством Московской области, что противоречит Закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Поэтому, необходимо приведение нормативных актов муниципальных образований в соответствие Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», это одна из основных аспектов развития управления муниципальной собственностью с точки зрения стоимости.

Только 1 февраля 2005 года порядок структура передачи в аренду муниципального имущества был определен письмом руководителя Федерального агентства по управлению федеральным имуществом В.Л. Назарова «Об определении размера арендной платы за находящееся в федеральной собственности недвижимое имущество». К примеру, письмом определено, что «необходимо устанавливать размер арендной платы за предоставляемые в аренду здания, сооружения и отдельные помещения равными величине годовой арендной платы, указанной оценщиком в отчете об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, составленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности». Также в письме разъяснено, что «оплата услуг оценщика может осуществляться за счет лиц, заинтересованных в предоставлении в аренду находящихся в федеральной собственности объектов недвижимости».

Московские органы власти на сегодняшний день перешли на рыночную структуру определения арендных платежей. В статье 10 Постановления Правительства Москвы от 30 ноября 2004 года № 838-ПП «О расчете ставок арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы» подчеркнуто, что «при заключении договоров на проведение независимой оценки нежилых объектов для определения размеров арендной платы необходимо предусматривать необходимость определения оценщиком рыночной величины арендной платы».

Методики расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом муниципального образования, утвержденные на локальном уровне, в основном не приведены в соответствие с федеральным законодательством Российской

Федерации, и даже противоречат ему.

Например, в населенных пунктах Московской области передача в аренду объектов муниципальной собственности регламентируют городские нормативные правовые акты «О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности». Структура определения арендной платы за недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности, согласно данному методу, состоит в ряде корректирующих коэффициентов, учитывающих технические характеристики нежилого помещения, износ здания, местоположение здания в зоне города, а также вид деятельности арендатора. Вышеперечисленные данные вносятся в расчетную таблицу.

Расчет рыночной стоимости объекта муниципальной собственности – это совокупность выстроенных логических методов, процедур, которые имеют цель – формирование достоверного вывода о величине стоимости оцениваемых прав на объект с учетом экономических, физических, социальных и других элементов сравнения, которые оказывают влияние на величину стоимости объекта. То есть, учитывая представления субъектов оценки – потенциальных покупателей, арендаторов, покупателей и продавцов о полезности недвижимости, зависимости объектов оценки от имеющихся качеств и характеристик.

В случае небольшого количества работ процедура выбора оценщика для определения стоимости объекта муниципальной недвижимости или ее величины арендной платы должна проходить в обязательном порядке через конкурс, которым устанавливаются определенные требования к оценщику. При размещении заказа на конкурс при определении стоимости муниципальной недвижимости важно иметь в виду, что заказчиком таких услуг является уполномоченный орган муниципальной структуры, такой как Комитет по управлению имуществом, который обязательно проверяет отчеты об оценке.

Будущая эффективная модель управления недвижимостью с точки зрения стоимости должна обеспечить квалифицированное владение и управление муниципальной собственностью, которая станет основным источником наполняемости местного бюджета, максимизирует развитие имеющихся ресурсов

недвижимого имущества, оптимизирует планирование бюджета, а также материально-технического обеспечения во всех подразделениях муниципальных администраций, которые занимаются проблемами управления недвижимостью.

Для решения данной задачи предлагается следующее:

- рассмотрение недвижимого имущества муниципального образования как экономический актив и развивающийся объект инвестиций, связанный с рыночной экономикой, а также привести применяемые техники муниципальных образований для определения арендных ставок и стоимости муниципального имущества, которое предназначено для предоставления во владение и (или) пользование субъектами среднего и малого предпринимательства, в соответствии с Федеральными стандартами оценки и существующим законодательством Российской Федерации;

- так как определение размеров оценочных параметров, таких как базовая ставка арендной платы, городскими нормативными актами не всегда адекватно и не отражает экономические потребности, влияющие на стоимость объекта на дату оценки, нужно изменить устоявшуюся процедуру и привлекать профессиональных оценщиков на основе конкурса обособленно для каждого конкретного случая оценки муниципальных объектов недвижимости.

Чтобы реализовать политику стоимостного управления в муниципальных образованиях, необходимо:

- на базе существующих комитетов по управлению имуществом создать квалифицированный отдел по работе с юридическими лицами, предоставляющими услуги по оценке, необходимый для контроля, а также экспертизы отчетов об оценке муниципального имущества;

- разработать учебные программы по подготовке и (или) переподготовке специалистов, необходимых для управления муниципальной недвижимостью, а также оценки коммерческой недвижимости.

## Заключение

Для органов власти муниципальных образований важнейшей задачей остается на сегодняшний день управление объектами муниципальной собственности. Она включает местные финансы, муниципальное имущество, муниципальные учреждения и предприятия и др.

Основными целями управления муниципальной собственностью определяются:

- обеспечение экономической базы местного самоуправления;
- получение дополнительных доходов в бюджеты муниципалитетов;
- повышение конкурентоспособности муниципального образования для создания рабочих мест, привлечения инвестиций, развития городской инфраструктуры;
- повышение эффективного управления муниципальной собственностью на основе оптимизаций структур, создания улучшенной системы управления.

В результате проведенного исследования сделаны следующие заключения: муниципальная недвижимость занимает огромное место в составе экономической основы местного самоуправления. Главным субъектом владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью является население муниципального образования. Управляют муниципальной собственностью органы местного самоуправления.

Через муниципальную собственность органы местного самоуправления активно влияют на развитие муниципального образования, структуру экономики, деловой и инвестиционную привлекательность территории, в итоге - на решение перечня задач, которые связаны с улучшением качества жизни населения.

Органы местного самоуправления, определяют порядок управления муниципальной недвижимостью, ставят своей целью достижение наивысшего уровня организации муниципального образования и социального благосостояния населения при наименьших затратах.

Основная задача управления муниципальной собственностью – извлечение

доходов, получение средств. При этом внимание акцентируется на обеспечении социально-экономических интересов горожан. Состояние муниципальной собственности характеризуется аспектами:

- преобладающая часть является доходопотребляющей;
- местные бюджеты в основном не справляются с расходными обязательствами;
- значительный износ производственных объектов. Доходы от аренды и продажи зачастую не превышают 23 % доходной базы бюджета муниципалитетов;
- низкие ставки арендной платы за земельные участки в границах города и постоянное уменьшение объемов муниципальных земельных участков вследствие их приватизации приводят к сокращению поступлений в бюджет;
- обеспечение населения отдельными видами социальных услуг, как правило, ниже социальных стандартов.

Также, для изменения сложившейся ситуации необходимо предпринять ряд мер:

- увеличение информации об аукционах и конкурсах, привлечение интереса потенциальных покупателей и арендаторов с помощью рекламы;
- провести рыночную оценку объектов, которые подлежат приватизации и сдачи в аренду и других сделок, с целью определения достоверной рыночной цены;
- пересмотреть условия аренды на нерентабельных муниципальных объектах, требующих значительных вложений;
- усилить контроль при проведении сделок о купле-продаже, сдачи в аренду и других сделок, необходимый для предотвращения нелегальности приобретения и использования муниципальных объектов;

Основная проблема муниципального образования – это нехватка средств не на развитие, а также на текущие нужды. Основным источником доходов, которым располагают органы местного самоуправления, являются: налоги, муниципальный кредит, доходы от собственной хозяйственной деятельности.

Модель управления недвижимостью с точки зрения стоимости должна обеспечить квалифицированное владение и управление муниципальной

собственностью, максимизировав развитие имеющихся ресурсов недвижимого имущества, оптимизировав планирование бюджета, для этого предлагается:

- рассмотрение недвижимого имущества муниципального образования как экономический актив и развивающийся объект инвестиций, а также привести применяемые техники муниципальных образований для определения арендных ставок и стоимости муниципального имущества, которое предназначено для предоставления во владение и (или) пользование субъектами среднего и малого предпринимательства, в соответствии с Федеральными стандартами оценки и существующим законодательством Российской Федерации;

- нужно изменить устоявшуюся процедуру определения оценочных параметров и привлекать профессиональных оценщиков на основе конкурса обособленно для каждого конкретного случая оценки муниципальных объектов недвижимости.

Чтобы реализовать политику стоимостного управления в муниципальных образованиях, необходимо:

- на базе существующих комитетов по управлению имуществом создать квалифицированный отдел по работе с юридическими лицами, предоставляющими услуги по оценке, необходимый для контроля, а также экспертизы отчетов об оценке муниципального имущества;

- разработать учебные программы по подготовке и (или) переподготовке специалистов, необходимых для управления муниципальной недвижимостью, а также оценки коммерческой недвижимости.

## Список использованной литературы

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята 12 декабря 1993 г. // СПС «Консультант Плюс», дата обращения 20.10.2017г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СПС «Консультант Плюс», дата обращения 20.10.2017г.
3. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»: Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ // СПС «Консультант Плюс», дата обращения 20.10.2017г.
4. О приватизации государственного и муниципального имущества в РФ: Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178 – ФЗ // СПС «Консультант плюс», дата обращения 20.10.2017г.
5. Устав городского округа Самара, принятый решением Думы городского округа Самара от 10.07.10 №294 // СПС «Консультант Плюс», дата обращения 20.10.2017г.
6. О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского округа Самара. Постановление Думы городского округа Самара от 30.05.2002 №154 // СПС «Консультант Плюс», дата обращения 20.10.2017г.
7. Об утверждении положения «О порядке передачи муниципального имущества г.о. Самара в аренду». Решение Думы городского округа Самара от 29 ноября 2007 г. №499 // СПС «Консультант Плюс», дата обращения 20.10.2017г.
8. Об утверждении положения «Об учете и ведении реестра муниципального имущества города Самары». Постановление Самарской городской думы от 26.04.01 г. №63 // СПС «Консультант Плюс», дата обращения 20.10.2017г.
9. Об отмене приказа Департамента управления имуществом городского округа Самара от 07.09.2010 №3175 «О заключении концессионного соглашения». Приказ Департамента управления имуществом городского округа Самара от 18.11.2010 №3893 // СПС «Консультант Плюс», дата обращения 20.10.2017г.



## Литература

10. Берников М. Муниципальная собственность – потенциал бюджета // Глава местной администрации. – 2010, №4, С. 29-30/
11. Боровская М.А. Генезис муниципальной собственности и становление систем муниципального управления. Монография / под ред. Д.э.н. профессора Колесникова Ю.С. – Таганрог: Знамя, 2017, 153 с.
12. Герасимов Е.В. Проблемы управления муниципальной собственностью и пути их решения // Промышленная политика в Российской Федерации. – 2010, №4/6, С. 67-76/
13. Грищенко О.В. Анализ и диагностика финансово – хозяйственной деятельности предприятия. Учебное пособие. - URL: <http://www/aup.ru/books> (дата обращения: 15.10.2017г.).
14. Ерошкин А.К. Система управления муниципальной собственностью в РФ // Молодой ученый. 2016, №11, С. 333-336.
15. Зеркин Д.П., Игнатов В.Г. Основы теории государственного управления. Курс лекций. / Д.П. Зеркин, В.Г. Игнатов – Ростов н/Д: издательский центр «МарТ», 2000. – 448 с.
16. Ипатов Е.Н. Создание системы управление муниципальной собственностью: некоторые правовые аспекты проблемы. / Е.Н. Ипатов // Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование». – 2006 - №4 – С. 13-18.
17. Игнатов Е.Н. Создание системы управления муниципальной собственностью. – М., 2016. –278 с.
18. Курбатов А. Управление имущественным комплексом муниципального образования. // Государственная служба. 2011, №4, С. 114 – 115.
19. Мокрецова А. Пути повышения эффективности использования муниципальной собственности // Глава местной администрации. 2010, №2, С. 67 – 71.
20. Мулагаева З.З. Способы эффективного управления муниципальной собственностью. – М., 2017, 231 с.
21. Некрасов В.И. Муниципальная собственность в системе муниципального

управления. // Проблемы региональной экономики, 2010, № 3/4, С. 302-310.

22. Подберезняк И.Л. Формирование муниципальной собственности через призму местного самоуправления: взгляд со стороны инвестора / И.Л. Подберезняк // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2007 - №10 – С. 54-55.

23. Помещикова С.А. Государственные полномочия органов местного самоуправления в области жилищного законодательства / С.А. Помещикова // Юридический консультант. – 2006. - №1. – С. 25-27.

24. Петренко П.А. Управление муниципальным имуществом. / П.А. Петренко – М.:Прспект, 2015 –169 с.

25. Проблемы управления государственной и муниципальной собственностью в процессе приватизации. Под ред. Ю.В. Кузнецова и В.Н. Ивановой – Спб: Изд-во С-Петербургского ун-та, 2006 –230 с.

26. Рудой В.В., Игнатов В.Г. Местное самоуправление. / В.В. Рудой, В.Г. Игнатов – М.: Феникс, 2016 –491 с.

27. Савранская О.Л. Территориальное общественное самоуправление / О.Л. Савранская // Местное самоуправление: проблемы и пути их решения - СПб., 2006 – С. 61.

28. Труфанова С.А. Анализ применения концепции стоимостного подхода к совершенствованию системы управления муниципальной недвижимостью // Имущественные отношения в Российской Федерации – 2013, №3, с. 91-100.

29. Фасеев И.О. О структуре органов местного самоуправления // Местное самоуправление, - 2006, - №7 (94).

30. Филатова Н. Эффективное управление муниципальной собственностью как условие социально- экономического развития муниципального образования. // Муниципальная экономика, 2011 - №2 - С. 48-58.

31. Чиркин В.Е. Государственное и муниципальное управление: учебник / В.Е. Чиркин – М.:Юрист, 2003 – 320 с.

32. Широков А. Рекомендации по формированию структуры органов местного самоуправления / А. Широков // Государственное управление. – 2005, №2, С. 21-24.

33. Широков А. Эффективное управление муниципальным имуществом

//Муниципальная власть. – 2009. №6, С. 80-93.

34. Шокотько М.А. Основные проблемы определения правового режима имущества, находящегося в муниципальной собственности – Спб, 2017, 405 с.

35. Якушкина Т. Управление муниципальной собственностью и финансовый результат от деятельности предприятий // Проблемы теории и практики управления. – 2009, №12, С. 85-91.

### **Интернет-ресурсы**

36. Официальный сайт городского округа Самара. – URL:  
<http://www.city.samara.ru>

37. Официальный сайт Думы г.о. Самары. – URL:  
<http://www.gordumasamara.ru/budget/>