



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 5029/24

Финансово-экономическое обоснование величины корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы за использование муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности на территории Серовского городского округа

Тюмень, 2024 г.



Оглавление

1. Общие сведения	3
1.1. Сведения о заказчике и исполнителях	3
1.2. Основания, цели и задачи работ	5
1.3. Основные принципы и этапы расчета коэффициентов	6
2. Аналитическая часть.....	8
2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране	8
2.2. Анализ социально-экономической ситуации в Свердловской области.....	9
3. Расчетная часть	11
3.1. Финансово-экономическое обоснование величины корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы за использование муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности на территории Серовского городского округа	11
3.1.1.1. Обоснование корректировочного коэффициента в отношении объектов, относящихся к виду использования «Объекты недвижимости под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами, услуги автосервиса, гаража»	12
3.1.1.2. Обоснование корректировочного коэффициента в отношении объектов, относящихся к виду использования «Объекты недвижимости, используемые в качестве складских помещений, оптовой торговли, помещений для административной деятельности (конторы и офисы) коммерческих, юридических и прочих организаций»	12
Заключение	16



1. Общие сведения

1.1. Сведения о заказчике и исполнителях

Заказчик работ – Отраслевой орган администрации Серовского городского округа «Комитет по управлению муниципальным имуществом». Место нахождения: 624992, Свердловская область, г. Серов, ул. Ленина, д. 140;

ОГРН 1086632000465; ОКПО 20881787; ИНН 6632027858, КПП 668001001.

Исполнитель работ - Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия», 625002, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47;

ОГРН 1077203038956 от 02.07.2007, ОКПО 81314482, ИНН 7204112210, КПП720301001.

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1523 PL 0046 от 25.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

В работах по финансово-экономическому обоснованию величины корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы за использование муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности на территории Серовского городского округа, принимали участие:

Скрипник Надежда Анатольевна, является членом саморегулируемой организации «Межрегиональный союз оценщиков» (г. Ростов-на-Дону). Включена в реестр членов саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» 01.02.2022 г. за регистрационным номером № 1524. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037397-1 от 24.05.2024 г. Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета. Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0024 от 23.07.2024 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2024 г. по 04.08.2025 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года;

Лутаева Юлия Дмитриевна, является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (г. Екатеринбург). Включена в реестр членов саморегулируемой организации 22.06.2021 г. за регистрационным номером № 1091. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 036665-1 от 15.05.2024 г. Диплом о профессиональной переподготовке, № 231800683285, от 08.11.2022 г. Краснодарского филиала федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова». Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1524 PL 0002 от 01.02.2024 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 07.02.2024 г. по 06.02.2025 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2018 года.



Основание для производства работ – Контракт № 74-К от 14.08.2024 г.

Период проведения работ – 14 августа 2024 г. – 12 сентября 2024 г.

Исходная информация, предоставленная заказчиком: Техническое задание (Приложение № 1 к Контракту № 74-К от 14.08.2024 г.).

Средство для проведения расчетов: Расчеты выполнены с помощью лицензионного программного обеспечения, общераспространенной программы Microsoft Excel с максимально возможной точностью. Отображаемое количество знаков может не учитывать округления, поэтому при проведении пересчета результат может незначительно отличаться от представленного в силу возникающей математической погрешности. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на получаемый результат.



1.2. Основания, цели и задачи работ

Финансово-экономическое обоснование будет являться доказательной базой устанавливаемых коэффициентов.

Целью проведения работ является установление финансово-экономически обоснованных величин корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы за использование муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности на территории Серовского городского округа.

В соответствии с Техническим заданием (Приложение 1 к Контракту № 74-К от 14.08.2024 г.) расчет коэффициентов осуществляется в разрезе следующих видов использования объектов недвижимости или видов деятельности:

Таблица 1. Виды использования объектов недвижимости или виды деятельности, для которых необходимо провести расчет коэффициентов

№ п/п	Вид использования объектов недвижимости или вид деятельности
1	Объекты недвижимости под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами, услуги автосервиса, гаража
2	Объекты недвижимости, используемые в качестве складских помещений, оптовой торговли, помещений для административной деятельности (конторы и офисы) коммерческих, юридических и прочих организаций



1.3. Основные принципы и этапы расчета коэффициентов

В России распространенной практикой является передача имущества в аренду. Это позволяет повысить эффективность управления имуществом, временно не задействованным или неэффективно используемым. Величина арендной платы за пользование имуществом при этом может быть ниже рыночной, поскольку, в первую очередь, данной деятельностью муниципалитеты преследуют цель возмещения затрат или их части, связанных с содержанием участков и уплаты налогов, а не извлечение прибыли. Предоставляя имущество в аренду, муниципальные образования имеют возможность пополнять местные бюджеты за счет поступления арендной платы, что предусмотрено действием статьи 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

Использование арендованного имущества осуществляется на основе заключенного договора аренды, который, в свою очередь, предусматривает взыскание с арендатора платы за переданное во временное владение и пользование имущество.

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

На сегодняшний день отсутствует единая и законодательно обоснованная методика определения и установления ставок арендной платы. Одним из наиболее информативных и обоснованных расчетным путем выступает метод сопоставления арендной платы и кадастровой стоимости. Информация об аренде имущества в полной мере представлена результатами торгов (аукционов) на сайте <https://torgi.gov.ru/>. Кадастровая стоимость каждого объекта может быть определена в соответствии с открытыми данными сайта Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/>. Ставка арендной платы представляет собой отношение годовой арендной платы за имущество, установленной в результате проведения торгов (аукционов), к установленной кадастровой стоимости объекта.

Основным требованием при установлении ставок арендной платы для определения платы за землю является их экономическое обоснование. Такая дифференциация должна основываться на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, характеризующих объект в конкретной зоне.

Для определения экономически обоснованных коэффициентов, позволяющих расчет арендной платы с учетом кадастровой стоимости объекта, выполнены следующие этапы:

1 этап:

- Анализ нормативно-правовой базы;
- Анализ социально-экономической ситуации в России и в Свердловской области;
- Анализ рынка недвижимости Серовского городского округа Свердловской области.

2 этап:

- Анализ диапазона предельных значений ставки арендной платы.



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

3 этап:

- Финансово-экономическое обоснование величины корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы за использование муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности на территории Серовского городского округа.



2. Аналитическая часть

2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Ниже приведен анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и Свердловской области в частности за январь-июль 2024 года.

Информация о социально-экономическом положении России за январь-июль 2024 года

Таблица 2. Основные показатели ВВП, инвестиций, доходов

	1 полугодие 2024 г.	В % к 1 полугодию 2023 г.	Справочно: 1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодию 2022 г.
Валовой внутренний продукт	-	104,6 ¹⁾	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	14 370,4	110,9	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы	-	108,1 ²⁾	105,1 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

Таблица 3. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	Июль 2024 г.	В % к		Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.	Справочно		
		июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июль 2023 г. в % к		январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.
					июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	104,1	105,6	105,8	108,4	104,5	103,9
Индекс промышленного производства	-	103,3	102,1	104,8	105,8 ⁴⁾	101,6 ⁴⁾	103,1 ⁴⁾
Производство сельхозпродукции, млрд. рублей	873,3	105,2	193,3	102,0	95,5	183,2	99,7
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	8,6	109,5	89,4	103,4	98,4	88,7	99,0
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	455,9	101,5	105,1	100,3	99,3	102,8	98,1
в том числе железнодорожного транспорта	208,7	94,8	101,9	94,4	102,8	103,3	101,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	4 719,9	106,1	103,7	108,4	113,7	104,0	104,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 453,9	103,1	100,2	103,8	108,3	100,2	106,4
Индекс потребительских цен	-	109,1	101,1	108,1	104,3	100,6	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	113,7	101,1	117,1	104,1	101,4	94,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	1,9	81,9	100,2	80,0	77,4 ⁵⁾	96,8	81,3 ⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,4	72,8	97,9	72,9	73,1	97,4	77,1

4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).
5) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.



Таблица 4. Основные показатели заработной платы

	Июнь 2024 г.	В % к		Январь-июнь 2024 г. в % к январю-июню 2023 г.	Справочно		
		июню 2023 г.	маю 2024 г.		июнь 2023 г. в % к		январь-июнь 2023 г. в % к январю-июню 2022 г.
					июню 2022 г.	маю 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная), руб.	89 145,0	115,3	103,2	118,1	114,1	105,2	112,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная), руб.	-	106,2	102,5	109,4	110,5	104,8	106,8

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2024.pdf>.

2.2. Анализ социально-экономической ситуации в Свердловской области

Информация о социально-экономическом положении Свердловской области за январь-июль 2024 года

Таблица 5. Основные показатели

	Июль 2024 г.	Январь-июль 2024 г.	Июль 2024 г. в % к		Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.	Справочно	
			июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июль 2023 г. в % к июлю 2022 г.	январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	-	105,0	108,3	101,7	123,3	115,0
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млрд. руб.	54,0	276,3	104,6	104,4	116,0	-	-
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	137,3	915,9	104,1	101,3	107,9	109,7	102,8
Оборот общественного питания, млрд. руб.	9,4	65,1	112,8	99,1	107,0	127,4	134,0
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	61,3	354,0	113,8	119,7	105,2	119,4	111,8
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн. т-км	762,6	5 145,1	111,4	96,4	114,1	113,3	97,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	-	-	113,7	101,8	114,4	109,1	99,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ³⁾ , тыс. чел.	38,1 ⁵⁾	-	92,5 ⁷⁾	103,4 ⁸⁾	-	61,6 ⁷⁾	-
Численность граждан, признанных безработными (на конец месяца) ⁴⁾ , тыс. чел.	10,4	-	68,8	101,5	-	73,2	-
Среднесписочная численность работников, тыс. чел.	1 478,3 ⁵⁾	1 484,3 ⁶⁾	101,9 ⁷⁾	99,6 ⁸⁾	102,0 ⁹⁾	102,8 ⁷⁾	102,9 ⁹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (номинальная), руб.	80 217,0 ⁵⁾	74 095,0 ⁶⁾	119,4 ⁷⁾	105,1 ⁸⁾	121,0 ⁹⁾	116,2 ⁷⁾	115,5 ⁹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника (реальная), руб.	-	-	110,1 ⁷⁾	104,4 ⁸⁾	112,2 ⁹⁾	112,6 ⁷⁾	109,4 ⁹⁾
Номинальные денежные доходы населения ¹⁰⁾ , млрд. руб.	-	1 441,4 ⁶⁾	-	-	119,3 ⁹⁾	-	110,3 ⁹⁾
Реальные денежные доходы ¹⁰⁾	-	-	-	-	110,6 ⁹⁾	-	104,5 ⁹⁾
Индекс потребительских цен	-	-	109,1	101,0	108,0	104,0	105,4
Введено жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	255,8	1 969,6	85,3	120,7	110,1	143,8	121,9



в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	129,2	1 302,4	84,5	79,6	122,2	109,9	118,8
<p>1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».</p> <p>2) Данные приведены без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек.</p> <p>3) В соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ), предварительные данные в среднем за три месяца (за отчетный и два предыдущих месяца).</p> <p>4) По данным Департамента по труду и занятости населения Свердловской области.</p> <p>5) Данные за июнь 2024 г.</p> <p>6) Данные за январь-июнь 2024 г.</p> <p>7) Июнь 2024 г. и июнь 2023 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.</p> <p>8) Июнь 2024 г. в % к предыдущему месяцу.</p> <p>9) Январь-июнь 2024 г. и январь-июнь 2023 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.</p> <p>10) Данные за 2023 г. – предварительные и уточнены по сравнению с ранее опубликованными в связи с корректировкой данных по обороту розничной торговли и общественного питания, а также корректировкой Банком России отдельных показателей банковской статистики. Данные за 2024 г. – оценка.</p>							

Источник информации: <https://66.rosstat.gov.ru/folder/36989>.



3. Расчетная часть

3.1. Финансово-экономическое обоснование величины корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы за использование муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности на территории Серовского городского округа

В соответствии с Техническим заданием (Приложение № 1 к Контракту № 74-К от 14.08.2024 г.) расчет коэффициентов осуществляется по видам использования объектов недвижимости или видам деятельности, приведенным в Таблице 1 раздела 1.2 «Основания, цели и задачи работ».

В рамках настоящего Заключения для расчета коэффициентов использованы два метода:

- Метод сопоставления арендной платы и кадастровой стоимости на основе информации о результатах торгов (аукционов) на заключение договоров аренды имущества;
- Данные о рентабельности видов деятельности.

3.2.1. Обоснование корректировочных коэффициентов путем сопоставления арендной платы и кадастровой стоимости на основе информации о результатах торгов (аукционов) на заключение договоров аренды

Сопоставление арендной платы и кадастровой стоимости заключается в расчете среднего значения соотношения размера годовой арендной платы за имущество, установленной в результате проведения торгов (аукционов), и установленной кадастровой стоимости объектов. Сопоставление указанных величин отражает сложившийся на рынке недвижимости уровень арендной платы за объект.

Использована информация о результатах торгов (аукционов) на заключение договоров аренды в отношении объектов, расположенных на территории Серовского городского округа Свердловской области (результаты торгов (аукционов) представлены на сайте <https://torgi.gov.ru/>). Кадастровая стоимость каждого объекта указана в соответствии с открытыми данными сайта Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

На сайте <https://torgi.gov.ru/> содержится информация о характеристиках каждого объекта, в том числе местоположение, площадь, назначение. Это позволяет использовать в расчетах информацию об объектах с высокой степенью достоверности и обеспечивает их проверяемость.

Использование размещенных на сайте <https://torgi.gov.ru/> данных о размере арендной платы за объекты целесообразно, поскольку начальный размер арендной платы устанавливается по результатам оценки, выполненной независимым оценщиком в соответствии с федеральным стандартом оценки, и соответствует рыночной стоимости.

Таким образом, использование данных о результатах торгов (аукционов) на заключение договоров аренды в расчетах по обоснованию размера ставки арендной платы является достаточно полным и обоснованным и соответствует Основным принципам определения арендной платы.



3.2.1.1. Обоснование корректировочного коэффициента в отношении объектов, относящихся к виду использования «Объекты недвижимости под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами, услуги автосервиса, гаража»

Таблица 6. Выборка аукционов (торгов) по аналогичным объектам

№ п/п	Адрес (местонахождение) объекта	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата по результатам аукционов (торгов, рублей)	Годовая арендная плата по результатам аукционов (торгов, рублей)	Кадастровая стоимость, рублей	Отношение годовой арендной платы к кадастровой стоимости
1	Свердловская область, г. Серов, ул. Луначарского, д. 93	66:61:021000 2:3653	Бытовое обслуживание населения	51,56	83 904,00	1 006 848,00	346 149,09	2,9087
2	Свердловская область, г. Серов, ул. Центральная, д. 11	66:61:020100 1:1960	Под офис, оказание услуг по бытовому обслуживанию населения, ремонт технического оборудования и товаров народного потребления	18,10	59 078,40	708 940,80	221 018,56	3,2076
3	Свердловская область, г. Серов, ул. Центральная, д. 11	66:61:020100 1:1959	Офис, бытовое обслуживание населения, услуги жилищно-коммунального хозяйства	67,60	156 792,00	1 881 504,00	111 256,83	16,9114
4	Свердловская область, г. Серов, ул. Луначарского, д. 131	66:61:021000 3:1934	Офис	50,20	169 920,00	2 039 040,00	622 164,74	3,2773
Минимальное значение								2,9087
Максимальное значение								16,9114
Среднее значение								6,5763

*Информация и расчеты приведены в соответствии с данными, представленными на сайтах <https://torgi.gov.ru/>, <https://pkk.rosreestr.ru/>.

Диапазон корректировочного коэффициента арендной платы определен по рыночным данным и составляет от 2,9087 до 16,9114. Среднее значение составляет 6,5763. В рамках настоящего исследования в качестве корректировочного коэффициента арендной платы в отношении объектов, относящихся к виду использования «Объекты недвижимости под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами, услуги автосервиса, гаража», целесообразно использовать как репрезентативное и устойчивое среднее значение 6,6.

3.2.1.2. Обоснование корректировочного коэффициента в отношении объектов, относящихся к



виду использования «Объекты недвижимости, используемые в качестве складских помещений, оптовой торговли, помещений для административной деятельности (конторы и офисы) коммерческих, юридических и прочих организаций»

Таблица 7. Выборка аукционов (торгов) по аналогичным объектам

№ п/п	Адрес (местонахождение) объекта	Кадастровый номер	Назначение	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата по результатам аукционов (торгов, рублей)	Годовая арендная плата по результатам аукционов (торгов, рублей)	Кадастровая стоимость, рублей	Отношение годовой арендной платы к кадастровой стоимости
1	Свердловская область, г. Серов, ул. Луначарского, д. 93	66:61:021000 2:3653	Бытовое обслуживание населения	51,56	83 904,00	1 006 848,00	346 149,09	2,9087
2	Свердловская область, г. Серов, ул. Луначарского, д. 93, нежилое помещение № 6	66:61:021000 2:3653	Услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства, бытовое обслуживание населения, офис	135,55	167 544,00	2 010 528,00	910 017,63	2,2093
3	Свердловская область, г. Серов, ул. Центральная, д. 11	66:61:020100 1:1960	Под офис, оказание услуг по бытовому обслуживанию населения, ремонт технического оборудования и товаров народного потребления	18,10	59 078,40	708 940,80	221 018,56	3,2076
4	Свердловская область, г. Серов, ул. Центральная, д. 11	66:61:020100 1:1959	Офис, бытовое обслуживание населения, услуги жилищно-коммунального хозяйства	67,60	156 792,00	1 881 504,00	111 256,83	16,9114
	Свердловская область, г. Серов, ул. Ленина, д. 183	66:61:021000 3:3714	Офис	11,60	43 824,00	525 888,00	143 767,15	3,6579
	Свердловская область, г. Серов, ул. Луначарского, д. 131	66:61:021000 3:1934	Офис	50,20	169 920,00	2 039 040,00	622 164,74	3,2773
Минимальное значение								2,2093
Максимальное значение								16,9114
Среднее значение								5,3620

*Информация и расчеты приведены в соответствии с данными, представленными на сайтах <https://torgi.gov.ru/>, <https://pkk.rosreestr.ru/>.

Диапазон корректировочного коэффициента арендной платы определен по рыночным данным и составляет от 2,2093 до 16,9114. Среднее значение составляет 5,3620. В рамках настоящего



исследования в качестве корректировочного коэффициента арендной платы в отношении объектов, относящихся к виду использования «Объекты недвижимости, используемые в качестве складских помещений, оптовой торговли, помещений для административной деятельности (конторы и офисы) коммерческих, юридических и прочих организаций», целесообразно использовать как репрезентативное и устойчивое среднее значение 5,4.

3.2.2. Обоснование корректировочных коэффициентов на основе данных о рентабельности проданных товаров, продукции, работ, услуг

В силу принципа экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности объекта с учетом его назначения.

Применяя данный принцип, мы основываемся на предположении, что размер ставки арендной платы соответствует доходности объекта и, следовательно, зависит от уровня рентабельности вида экономической деятельности.

С целью соответствия данному принципу были проанализированы данные Федеральной службы государственной статистики о рентабельности (убыточности) проданных товаров, продукции, работ, услуг по Свердловской области за 2021-2023 годы в разрезе видов экономической деятельности.

Рассчитана средняя рентабельность за 2021-2023 годы по каждой группе видов экономической деятельности.

Согласно Решению Думы Серовского городского округа от 29.07.2008 г. № 84 «Об установлении годовой базовой ставки арендной платы за использование муниципального имущества и корректировочных коэффициентов к ней» установлены следующие коэффициенты:

- при использовании объекта недвижимости под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами, услуги автосервиса, гаража – 6,5;
- при использовании объекта недвижимости в качестве складских помещений, оптовой торговли, помещений для административной деятельности (конторы и офисы) коммерческих, юридических и прочих организаций – 5,5.

Сделано допущение, что максимальному размеру ставки арендной платы (согласно сведениям ключевой ставки Центрального Банка) соответствует максимальное значение рентабельности, а минимальному значению (согласно сведениям Решения Думы Серовского городского округа от 29.07.2008 г. № 84 «Об установлении годовой базовой ставки арендной платы за использование муниципального имущества и корректировочных коэффициентов к ней») – нулевая или отрицательная рентабельность.

При использовании объекта недвижимости под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами, услуги автосервиса, гаража, установлены следующие значения:

Таблица 8. Данные рентабельности

Вид деятельности	2021	2022	2023	Среднее значение
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	4,04	5,63	5,57	5,08
Транспортировка и хранение	7,4	4,84	14,61	8,95
Предоставление прочих видов услуг	5,3	3,77	4,82	4,63
Среднее значение по группе	5,58	4,75	8,33	6,22

Таблица 9. Соотношение рентабельности и размеров ставки арендной платы

Предел	Рентабельность	Размер ставки арендной платы
--------	----------------	------------------------------



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Минимум	0% и менее	5,5%
Максимум	14,61%	19,0%

При использовании объекта недвижимости в качестве складских помещений, оптовой торговли, помещений для административной деятельности (конторы и офисы) коммерческих, юридических и прочих организаций, установлены следующие значения:

Таблица 10. Данные рентабельности

Вид деятельности	2021	2022	2023	Среднее значение
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	4,04	5,63	5,57	5,08
Транспортировка и хранение	7,4	4,84	14,61	8,95
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	5,14	6,99	8,33	6,82
Деятельность в области информации и связи	20,07	12,32	20,08	17,49
Деятельность финансовая и страховая	20,54	12,09	46,44	26,36
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,64	24,68	19,81	18,38
Деятельность профессиональная, научная и техническая	7,17	7,63	11,78	8,86
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	10,13	80,92	78,52	56,52
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	13,36	11,5	10,03	11,63
Образование	4,58	4,99	5,53	5,03
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,49	5,61	5,54	5,21
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	5,28	-2,16	7,66	3,59
Предоставление прочих видов услуг	5,3	3,77	4,82	4,63
Среднее значение по группе	9,09	13,75	18,36	13,74

Таблица 11. Соотношение рентабельности и размеров ставок арендной платы

Предел	Рентабельность	Размер ставки арендной платы
Минимум	0% и менее	5,5%
Максимум	46,44%	19,0%

На основании указанных предельных значений построена линейная функция, отражающая зависимость размера коэффициента арендной платы от уровня рентабельности:

$$y = 0,44 x X + 0,3, \text{ где}$$

y – размер ставки арендной платы, %;

x – рентабельность по группе, %.

Подставив в уравнение значение рентабельности по каждой группе видов экономической деятельности, получим размер коэффициента для соответствующего вида.

Таблица 11. Размеры корректировочных коэффициентов в соотношении с рентабельностью

№ п/п	Вид деятельности	Коэффициент
1	Объекты недвижимости под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами, услуги автосервиса, гаража	3,04
2	Объекты недвижимости, используемые в качестве складских помещений, оптовой торговли, помещений для административной деятельности (конторы и офисы) коммерческих, юридических и прочих организаций	6,34



Заключение

В рамках настоящего Заключение для финансово-экономического обоснования величины корректировочных коэффициентов к базовой ставке арендной платы за использование муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности на территории Серовского городского округа, применены два метода: метод сопоставления арендной платы и кадастровой стоимости на основе информации о результатах торгов (аукционов) на заключение договоров аренды имущества, данные о рентабельности видов деятельности.

Таблица 8. Обоснование корректировочных коэффициентов

№ п/п	Вид использования объектов недвижимости или вид деятельности	Корректировочный коэффициент		Предлагаемый корректировочный коэффициент
		на основе информации о результатах аукционов (торгов)	на основе данных о рентабельности	
1	Объекты недвижимости под розничную торговлю продовольственными и промышленными товарами, услуги автосервиса, гаража	6,60	3,04	6,60
2	Объекты недвижимости, используемые в качестве складских помещений, оптовой торговли, помещений для административной деятельности (конторы и офисы) коммерческих, юридических и прочих организаций	5,40	6,34	5,40

При разрыве действующего значения ставки и экономически обоснованного может быть предусмотрено поэтапное изменение значения ставки до экономически обоснованного или более низкого уровня с целью не допустить резкого ухудшения положения арендаторов. По мнению исполнителя, любое значение ставки, установленное на более низком уровне, может рассматриваться как обеспечивающее в том или ином размере поддержку виду деятельности. Размер этой поддержки определяется органами государственной власти в рамках имеющихся полномочий с учетом социально-экономической ситуации и фактической способности арендаторов оплачивать пользование объектами.

Исполнители:


Ю. Д. Лугаева

Н. А. Скрипник



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Документы исполнителей

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Земля, с. Подольск-Дубы
г. Москва, 125135, ул. Мухоморова, д. 10
Тел./Факс: (8051) 254-42-33
Тел./Факс: (8051) 254-42-38



WWW.MCO.RU
Тел./Факс: (8051) 254-42-33
E-mail: sec-mco@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Сергеева Надежда Анатольевна
(индивидуальный предприниматель - при осуществлении профессиональной деятельности)

о том, что Сергеева Надежда Анатольевна

(фамилия, имя, отчество) является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005

и другим документам реестра саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022

года, на регистрационный № 1524

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о предоставлении право осуществления оценочной деятельности)

КА № 037397-1 «Оценка недвижимости» от 24.03.2024 года

КА № 035016-2 «Оценка движимого имущества» от 07.06.2023 года

(сведения о регистрационном акте и о месте оказания деятельности с указанием подразделения государственной инспекции)

(иные сведения, предусмотренные законодательством, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07.06.2024 года.

Дата составления выписки 07.06.2024 года.

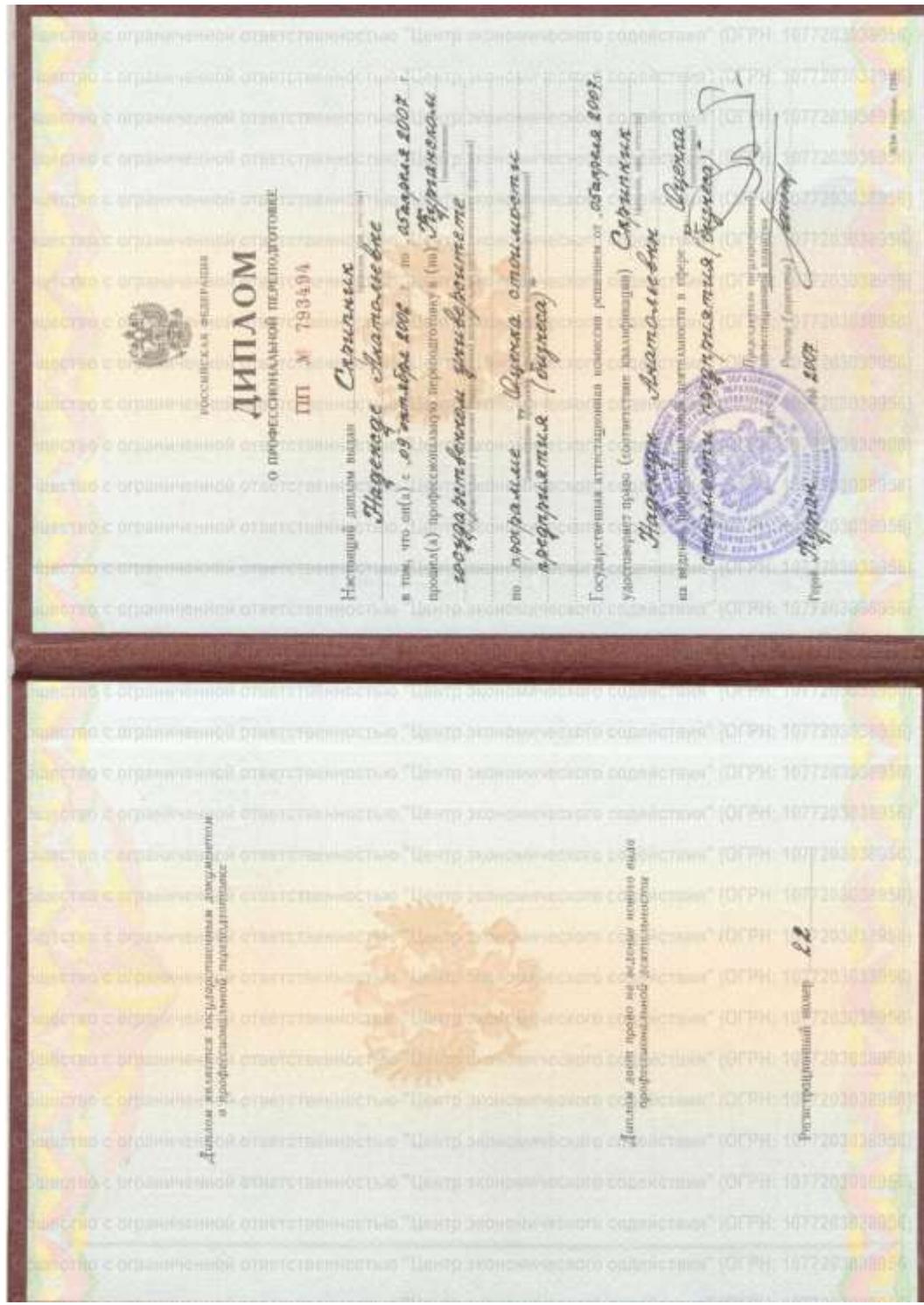
Исполнительный директор Ассоциации «МСО» Т.В. Голыско

(подпись)





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »



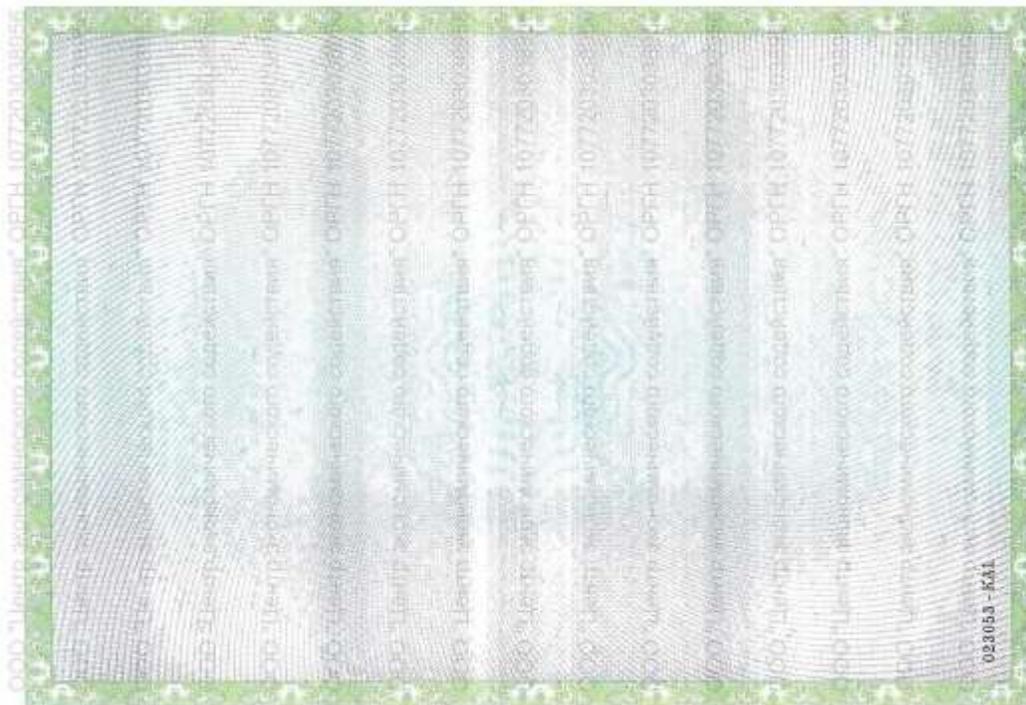
Диплом является удостоверяющим документом в профессиональной деятельности.

Диплом имеет право не вносить копию в Единый профессиональный реестр.

Регистрационный номер: 22



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

СВОД | свободный оценочный департамент
 Ассоциация саморегулируемых организаций оценщиков
 «Свободный Оценочный Департамент»
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)
 ИНН 448593767 КПП 688561001
 ОГРН 121609000529
 620186, г. Екатеринбург, ул. Ткачиха, д. 23
 (БЦ «Сити Парк»), офис 13
 тел. факс +7 (343) 386-80-82, 8-800-333-8738
 www.svod.ru или info@svod.ru

20.05.2024 г. № 336-В/2024
 № № 214-3/2024 от 16.05.2024

Лутавей Юлии Дмитриевне

ВЫПИСКА
 из реестра членов
 Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков
 «Свободный Оценочный Департамент»
 (Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер - 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Лутавей Юлии Дмитриевны о том, что Лутавей Юлия Дмитриевна является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», членом(ой) и рефер членом Ассоциации СРОО «СВОД» «22» июля 2021 года за регистрационным номером 1091.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
 Классификационный признак в области оценочной деятельности:

Номер	Дата вступления в силу	Направление оценочной деятельности	Место выдачи	Срок действия	Описание лицензия, дата и номер протокола
016684-1	13.03.2024	Оценки недвижимых объектов	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный центр организации лицензионно-регистрационных процедур»	13.03.2027	
02579-2	13.07.2021	Оценки земельных участков	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный центр организации лицензионно-регистрационных процедур»	13.07.2024	
034825-1	27.01.2023	Оценки финансов	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный регистрационный центр по организации лицензионно-регистрационных процедур»	27.01.2026	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.05.2024 г.
 Дата составления выписки 20.05.2024 г.

Сгенерировано
 Сводкой по запросу
 за оценочной деятельностью члена и
 действительного рефер члена СРОО «СВОД»



И.В. Лобов



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ
 «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Выполнена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«22» июля 2021 г. №1091
 Дата вступления в реестр члена
 Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ЛУТАЕВА ЮЛИЯ ДМИТРИЕВНА

Тюменская область, г. Тюмень
 Паспорт 7121 №4639399, выдан УФВД России по Тюменской области
 26.11.2023 г.

является членом Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
 Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства

07.07.2021 г.

А.В. Лобов
 А.В. Лобов

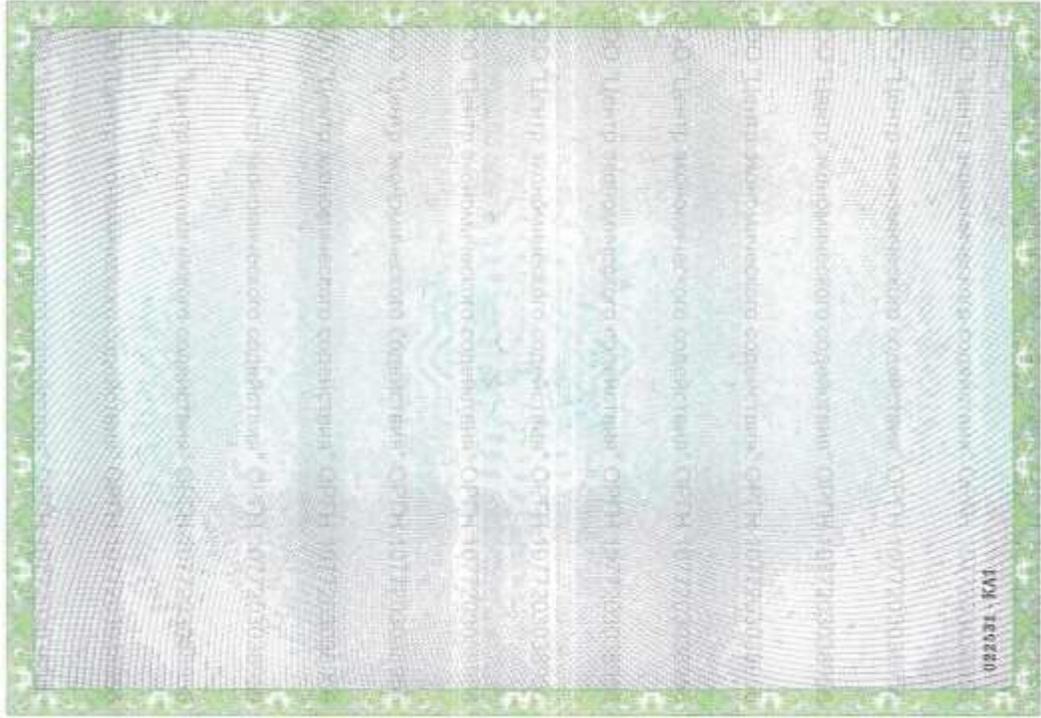
Или другие при условии наличия данных сведений в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «СВОД» «СВОД»
 № 1091 от 20.05.2024 г. Екатеринбург, ул. Ткачиха, д. 23 (БЦ «Сити Парк»), офис 13, тел. +7 (343) 386-80-82



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»
ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	Настоящим дипломом свидетельствуется, что
№ № 010185	Скрипник Юлия Дмитриевна в период с 5 октября 2019 года по 27 июня 2020 года
 Уральский Федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина	прешил(а) профессиональную переподготовку по программе
Диплом является документом установившейся формы в профессиональной деятельности	«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Регистрационный номер 4826	Решением Итоговой аттестационной комиссии диплом удостоверяет право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в сфере
Дата выдачи 29 июня 2020 года	оценки стоимости предприятия (бизнеса)
	Протокол № 10 от 27 июня 2020 года
	 Город Екатеринбург год 2020



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «Центр экономического содействия» ОГРН 1077203038956

