Точилова И.А.,
старший государственный эксперт
ФБУ Мурманская ЛСЭ Минюста России

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ (АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ) ОБОРУДОВАНИЕМ

Автор на конкретном примере из экспертной практики приводит методику определения рыночной стоимости платы за пользование (арендной платы) оборудованием.

Ключевые слова: рыночная стоимость, аренда, сравнительный подход, техническая документация.

I. Tochilova
Senior forensic examiner
Murmansk Laboratory of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation

ASSESSING THE MARKET VALUE OF EQUIPMENT CHARGES (LEASE RATES)

The author uses a case study to demonstrate the methodology of assessing the market value of equipment lease rates.

Keywords: market value, lease, comparative approach, technical documentation.

В Международном руководстве по оценке 2 (МР 2) «Оценка стоимости интересов [прав] аренды» дано определение рыночной арендной платы:

«Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах объекта имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения».

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте определения арендной платы под ней подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Аренда представляется достойной альтернативой приобретению имущества в собственность в случаях, когда требуется временное его использование или отсутствуют необходимые для покупки средства. Широко используется аренда строительной техники и оборудования, которая позволяет снизить стоимость затрат на строительство.

Арендная ставка – величина арендной платы, приведенная к удельной единице объекта исследования (метр, единица обо-

рудования и т.д.), с учетом дискретности платежей (час, день, неделя, месяц, квартал, год).

Для принятия решения о возможности и целесообразности аренды имущества арендатору необходима достоверная оценка стоимости аренды.

Оценка стоимости аренды оборудования производится с использованием максимального доступного количества информации об арендуемом объекте.

Оценка аренды объекта включает в себя следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик арендуемого объекта.

Определяются характеристики оцениваемого недвижимого имущества, его техническое состояние, а также сроки и условия аренды (периодичность платежей, порядок оплаты, кто из сторон несет эксплуатационный расходы и т.д.).

2. Анализ рынка, а также внешних факторов, не относящихся непосредственно к оценке арендной платы, но влияющих на ее рыночную стоимость.

Исследуются ценообразующие факторы, которые могут повлиять на рыночную стоимость арендной платы:

– макроэкономические факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта;

– социально-экономическая ситуация в районе расположения объекта;

– состояние соответствующего сектора рынка, закономерности его изменения и складывающаяся динамика цен на объекты, аналогичные оцениваемому;

– прочие ценообразующие факторы, закладываемые в основу результата оценки арендной платы.

3. Выбор подходов (подхода) к оценке рыночной стоимости арендной платы.

Рассматривается возможность применения трех стандартных подходов к оценке, принятых в международной практике: затратного, сравнительного и доходного, и производятся расчеты с использованием приемлемых подходов (подхода).

4.Сопоставление результатов расчетов, полученных с применением различных подходов, и вывод итоговой величины рыночной стоимости аренды объекта.

5. Определение величины рыночной стоимости арендной платы.

При наличии достаточного количества рыночных данных безусловное предпочтение отдается методу сравнительного анализа арендных договоров или предложений по ставкам арендной платы.

Сравнительный подход к оценке арендной платы основан на принципе замещения, в соответствии с которым рациональный арендатор не заплатит за аренду конкретного объекта сумму, превышающую ту, в которую обойдется аренда сходного объекта, обладающего такой же полезностью.

Рыночная стоимость аренды объекта, определяемая с применением сравнительного подхода, рассчитывается исходя из данных о недавно совершенных сделках или предложениях об аренде объектов, сходных с оцениваемым. Применение данного подхода предполагает поиск и анализ информации об аренде аналогичных или сопоставимых объектов (предложениях) с целью определения значений корректировок, влияющих на оценку стоимости аренды.

Преимущества сравнительного подхода: наиболее простой из существующих; предполагает статистическую обоснованность и методы корректировки.

Сравнительный подход согласуется со специальностью 19.1 «Исследование промышленных (непродовольственных товаров, в том числе с целью проведения их оценки», не требует дополнительной специальной подготовки.

Применение затратного и доходного подходов может вызвать затруднения у экспертов, не имеющих специальной подготовки и знаний в области оценочной деятельности. Данные подходы весьма трудоемки и имеют свои минусы: например, при затратном подходе используется большой объем субъективной информации, что снижает точность получаемого результата, а достоверность доходного подхода в данном случае крайне низкая.

Приведем пример определения рыночной стоимости платы за пользование (арендной платы) с применением ***сравнительного подхода.***

По материалам арбитражного дела была назначена товароведческая экспертиза с целью определения рыночной стоимости права пользования (арендной платы) лесов строительных ЛСК-60.

Перед экспертом поставлен вопрос:

«Какова рыночная стоимость платы за пользование (арендной платы) строительными лесами с клиновым креплением деталей, марки ЛСК-60, общей площадью 800

м², в ценах, действующих на момент действия представленного договора аренды?».

Программа исследования.

1. Анализ представленных материалов.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки путем изучения документации, определение условий пользования.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

4. Расчет стоимости права аренды (арендной платы) с применением сравнительного подхода:

– подбор информации об аналогах объекта оценки;

– изучение рынка и предложений тех объектов, которые наиболее сопоставимы с рассматриваемыми объектами;

– подбор информации по каждому объекту о его характеристиках, цене предложения и дополнительных услугах;

– анализ и сравнение аналогов с рассматриваемым объектом по каждой значимой характеристике;

– корректировка цены предложения по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и рассматриваемым объектом или отказ от корректировки;

– согласование скорректированных результатов по сопоставимым объектам и вывод итогового значения стоимости для рассматриваемого объекта.

I. Исследование представленных материалов

Объекты исследования:

– договор аренды оборудования № 000 от 00.00.0000 на 3 л.;

– акт приема-передачи строительных лесов в аренду к договору аренды № 000;

– сертификат качества на исследуемое оборудование № 0000 от 00.00.0000 на 1 л.;

– технический паспорт на строительные леса ЛСК-60.

Подлежащее исследованию оборудование было передано Арендодателем (ООО «Стройтехсервис») Арендатору (ООО «Энерго-дизель») по акту приема-передачи оборудования в аренду от 00.00.000.

В соответствии с актом приема-передачи оборудования в аренду от 00.00.0000 Арендодатель (ООО «Стройтехсервис») передал Арендатору (ООО «Энерго-дизель») во временное пользование на 3 месяца (91 день) стоечные леса с клиновым креплением деталей, марки ЛСК-60, общей площадью 800 м².

Согласно договору аренды № 000 доставка оборудования Арендатору до его местонахождения и возврат Арендодателю, а также монтаж и демонтаж оборудования могут осуществляться как Арендатором собственными силами и средствами, так Арендодателем за дополнительную плату.

Из акта приема-передачи оборудования следует, что данные услуги Арендодателем не осуществлялись. Доставка и монтаж оборудования произведены силами Арендатора.

Все оборудование находится в технически исправном, комплектном состоянии, внешних повреждений не имеет, пригодно к эксплуатации в производственных целях согласно его назначению.

В обязанности Арендатора кроме оплаты арендной платы входит соблюдение надлежащего режима эксплуатации и хранения оборудования в соответствии с технической документацией.

По истечении срока аренды стороны договора обязаны провести сдачу-приемку строительных лесов по акту возврата оборудования.

На момент исследования договор аренды № 000 действующий, до окончания срока действия договора – 20 дней.

II. Описание объекта оценки и его характеристики

Строительные леса – временное вспомогательное сооружение для размещения рабочих или материалов при выполнении строительных, монтажных и других работ (см. фото). Применяются как снаружи, так и внутри здания. Чаще всего строительные леса собираются из унифицированных металлических и деревянных элементов. В прошлом использовались допускавшие лишь однократное применение строительные леса из круглого или вчерне обработанного леса, откуда они и получили свое название. В конструктивном отношении современные строительные леса представляют собой пространственную каркасную систему, выполненную из стандартных металлических элементов, что допускает их использование независимо от очертаний сооружений и рельефа местности.

Есть несколько типов строительных лесов в зависимости от типа соединений:

Фото № 1

III. Анализ рынка аренды стоечных лесов клинового типа

Аренда строительных лесов – популярная услуга в Мурманске и Мурманской области, спрос динамично растет с каждым годом. Рынок аренды данного вида оборудования достаточно развит, она пользуется спросом, имеет определенные преимущества.

клиновые, хомутовые, рамные леса, а также вышки-туры.

Объектом исследования является стоимость права пользования (арендная плата) лесами клинового типа соединения марки ЛСК-60.

Леса клиновые приставные ЛСК-60 предназначены для отделочных и ремонтных работ на фасадах зданий высотой до 60 метров, с нормативной поверхностной нагрузкой до 200 кг на распределенный квадратный метр. Их также применяют для кирпичной и каменной кладки, при этом используются усиленные ригеля-фермы. Нагрузка на леса с использованием усиленных ригелей составляет до 500 кг на распределенный квадратный метр. Леса ЛСК-60 изготавливаются в соответствии с ТУ 5225-001-84237960-2008.

Основные технические характеристики лесов марки ЛСК-60

Максимальная высота строительных лесов клинового типа (отделочные работы), м	60
Шаг яруса, м	2
Шаг рам вдоль стены, м	3
Ширина яруса (прохода), м	1,5
Минимальная высота яруса, м	1
Высота перил ограждения, м	1,15
Диаметр труб/ толщина стенки, мм	48/2
Количество ярусов настилов, одновременно	49
Нормативная поверхностная нагрузка, кг/м^2	350

Преимущества аренды данного вида оборудования:

1. Минимизация затрат на приобретение полного комплекта оборудования.

2. Возможность срочной отгрузки оборудования (в парке арендного оборудования постоянно находится большое количество готовой продукции).

3. Не требуются дополнительные затраты на организацию и содержание склада.

4. При проведении разовых монолитных работ аренда необходимого оборудования позволяет снизить стоимость затрат на строительство.

5. Поставку оборудования и период аренды можно разбить на несколько этапов, т.е. в определенное время арендовать именно то количество оборудования, которое необходимо для производства определенного вида работ.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости аренды строительных лесов являются:

– технические характеристики;

– размерные данные (общая площадь);

– срок аренды.

Анализ условий договора.

Согласно представленному договору срок аренды составляет 3 месяца, периодичность платежей – предоплата в размере 100% за весь период пользования, объем арендуемого оборудования – 800 м^2. Налог

на добавленную стоимость по ставке 18% включен в стоимость аренды.

IV. Расчет стоимости платы за пользование оборудованием (арендной платы) с применением сравнительного подхода

Анализ показал, что на рынке аренды специализированного строительного оборудования совершаются сделки по сдаче в аренду аналогичных объектов на аналогичных условиях.

Рынок аренды строительных лесов в нашем регионе достаточно развит, предлагаемые объекты по своим техническим характеристикам аналогичны исследуемому, что позволит получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Ставка аренды оценивается сравнением объекта оценки с похожими (сопоставимыми) объектами. При этом выбирались аналоги, в наибольшей степени схожие с объектом оценки (по объемам, срокам аренды, условиям оплаты), чтобы свести к минимуму величину корректировок или полностью отказаться от них.

Экспертом использованы коммерческие предложения, полученные путем распечатки страниц интернет-сайта, так как договор аренды № 000 на момент оценки является действующим и различий между датами размещения информации и заданной датой оценки нет.

По результатам анализа рынка установлено, что все предложения аренды строительных лесов включают в себя НДС.

Объект для сравнения.

Арендодатель передал Арендатору леса строительные клиновые ЛСК-60, имеющие технические характеристики:

– максимальная высота – 60 м;

– шаг яруса по высоте – 2 м;

– шаг стоек вдоль стен – 3 м;

– ширина лесов от стены – 1,5 м;

– площадь – 800 м^2;

– комплектация – полная;

– оборудование соответствует требованиям ГОСТ 27321-87 «Леса стоечные приставные для строительно-монтажных работ. Технические условия».

Результаты сравнения исследуемого объекта и установленных аналогов приведены в таблице (см. Приложение).

Отказ от применения корректировочных коэффициентов.

Установлены предложения аренды лесов такой же марки, как исследуемые.

По объему арендуемого оборудования (800 м^2) исследуемые леса удовлетворяют условиям всех установленных предложений.

Минимальный срок аренды: аренда исследуемых лесов – 3 месяца, что удовлетворяет условиям всех установленных предложений.

Условия оплаты: анализ предложений по аренде строительных лесов, в которых содержатся условия оплаты, показал, что почти все организации работают на условиях предоплаты в размере 100%.

Все установленные предложения аренды лесов включают в себя НДС.

Доставка и монтаж: согласно договору аренды № 000 строительные леса доставлялись и монтировались силами Арендатора.

Таким образом, условия представленного договора аренды строительных лесов и установленных экспертом предложений идентичны, условия аренды (объемы, минимальные сроки аренды, условия оплаты) существенных различий не имеют, в связи с чем корректировочные коэффициенты не применялись.

Стоимость права аренды сроком на 3 месяца (91 день) 800 м^2 строительных лесов клинового типа марки ЛСК-60 в ценах, действующих на момент действия договора № 000, составляет:

2,58 х 800 х 91 = 187240,00 руб.

На основе проведенного исследования эксперт сформулировал следующий ответ на поставленный вопрос (вывод):

Рыночная стоимость права аренды (арендной платы) сроком на 3 месяца (91 день) 800 м^2 строительных лесов клинового типа марки ЛСК-60 в ценах, действующих на момент действия договора № 000, за весь период пользования составляет 187240,00 руб. (Сто восемьдесят семь тысяч двести сорок рублей), в том числе НДС.

Приложение. Результаты сравнения исследуемого объекта и установленных аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена предложения, руб./сутки	–	2,50	2,60	2,50	2,70	2,60
Объем, м^2	800	От 300	От 100	От 100	Не указан	От 300
Корректировка, %	–	00	00	00	00	00
Скорректированная цена, руб.	–	2,50	2,60	2,50	2,70	2,60
Срок аренды	3 месяца (91 день)	От 30 суток	От 30 суток	От 30 суток	От 3 суток	От 30 суток
Корректировка, %	–	00	00	00	00	00
Скорректированная цена, руб.	–	2,50	2,60	2,50	2,70	2,60
Условия оплаты	100% предоплата	100% предоплата	100% предоплата	100% предоплата	100% предоплата	100% предоплата
Корректировка, %	–	00	00	00	00	00
Скорректированная цена, руб.	–	2,50	2,60	2,50	2,70	2,60
Условия доставки и монтажа	Возможны доставка и монтаж за отдельную плату	Возможны доставка и монтаж за отдельную плату	Возможны доставка и монтаж за отдельную плату	Возможны доставка и монтаж за отдельную плату	Возможны доставка и монтаж за отдельную плату	Возможны доставка и монтаж за отдельную плату
Корректировка, %	–	00	00	00	00	00
Скорректированная цена, руб.	–	2,50	2,60	2,50	2,70	2,60
Стоимость права аренды (арендной платы), руб.	2,58					