# **ПРИЛОЖЕНИЕ. Исследование рыночных показателей**

**Общая информация о проведенном исследовании**

**1.** Экспертная группа Veta при методическом сопровождении СРОО «ЭС» и Союза судебных экспертов «ЭС» провела исследование расчетных показателей, используемых в  методах определения размера рыночного снижения арендной платы .

**2.** Результаты исследования:

* осуществлена апробация положений МР;
* собраны вспомогательных рыночные данных для производства расчетов;
* установлены ориентировочные средние значения размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии и его диапазоны по отдельным методам.

**3.** В связи с тем, что наибольшую дискуссию вызывают вопросы снижения арендной платы по офисам, исследование выполнено именно в этом сегменте рынка недвижимости с разделением на классы там, где это целесообразно.

**4.** Значения расчетных показателей, которые приведены в Исследовании, отражают среднерыночные значения или диапазоны. При подготовке заключения по конкретному договору аренды, следует устанавливать особенности договора, объекта недвижимости, арендатора и арендодателя, которые могут влиять на значения этих показателей, а также анализировать их фактические значения.

**5.** Исследование проведено по состоянию на 01.06.2020.

**6.** Исследование будет актуализироваться по мере появления новой статистической информации и апробации методов.

## **1. Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности**

Статистика по сокращению выручки и иных показателей ФХД обычно публикуется с некоторой задержкой и будет добавляться по мерее ее появления. Расчет для отдельных арендаторов может быть выполнен на основе их индивидуальных данных. При этом имеется достаточно информации, свидетельствующей о значительном падении по ряду отраслей и подтверждающей актуальность метода. По отдельным сегментам также приведена информация на основе данных ЦБ РФ.

**Таблица 1. Примеры снижения показателей по отдельным сегментам**

| **Информация** | **Снижение** | **Источники информации** |
| --- | --- | --- |
| **Магазины товары для дома, ремонта, мебель** | | |
| 80% магазинов «Леруа Мерлен» закрыты, товарооборот снизился на 40%. | 40% | <https://www.retail.ru/interviews/lerua-merlen-my-uvelichili-zarplatu-sotrudnikov-na-30-/> |
| Из-за кризиса, вызванного коронавирусом, шведская IKEA уже потеряла 60% оборота. | 60% | <https://www.retail.ru/news/daydzhest-20-04-26-04--25-aprelya-2020-193749/> |
| Совладелец Hoff Михаил Кучмент «что из-за последствий распространения COVID-19 компания потеряла уже 75% выручки» | 75% | <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5ea174129a794712691310d0> |
| Выручка магазинов электроники — 52% | 52% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Выручка магазинов стройматериалов ― 51% | 51% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| **Среднее значение** | **56%** |  |
| **Общественное питание (кафе, рестораны)** | | |
| В настоящий момент в ресторанной отрасли в России более 125 000 точек общественного питания, из них 86 000 — рестораны, кафе и бары, всего трудоустроено 1,2–1,3 млн человек. Их выручка упала более чем на 80% и продолжает снижаться. | 80% | <https://www.retail.ru/news/restoratory-vzyali-spasenie-otrasli-v-svoi-ruki-14-aprelya-2020-193339/> |
| «Я закрыла уже пять кафе из 33 московских. Выручка по сети упала на 85%», — [пишет](https://yandex.ru/turbo/h/forbes.ru/karera-i-svoy-biznes/395715-nam-ostalos-neskolko-nedel-kak-koronavirus-ubivaet-malyy-biznes-v-rossii?parent-reqid=1591287813028249-500008806025971470700298-production-app-host-vla-web-yp-306&utm_source=turbo_turbo) в колонке для Forbes основательница сети семейных кафе «АндерСон» Анастасия Татулова. | 85% | <https://yandex.ru/turbo/s/forbes.ru/biznes/396055-schet-poshel-na-trilliony-skolko-rossiyskiy-biznes-poteryaet-iz-za-pandemii> |
| Из-за пандемии коронавируса в России существенно упала выручка в кафе и столовых, а также заведениях фаст-фуда. «Объем продаж в денежном выражении сократился на 50-80%», - пишут «Известия», ссылаясь на данные «Платформы ОФД». | 65%  (среднее значение) | <https://tvzvezda.ru/news/vstrane_i_mire/content/2020513410-BW5ms.html> |
| **Среднее значение** | **77%** |  |
| **Непродовольственные товары** | | |
| По данным исследования [Сбербанка](https://nn.dk.ru/wiki/sberbank#binding), в целом по стране граждане сократили расходы, в первую очередь, на непродовольственные товары. Например: |  | <https://nn.dk.ru/news/237135935> |
| объем продаж ювелирных украшений упал на 90,4% | 90,4% |
| обуви и одежды — на 74% | 74% |
| Ритейлер «Детский мир» по итогам первых 27 дней апреля снизил выручку на 33% по сравнению с аналогичным показателем за 2019 год | 33% | <https://retailer.ru/vyruchka-detskogo-mira-v-aprele-upala-na-tret-iz-za-koronavirusa/> |
| Оборот магазинов одежды упал на 88% в апреле. | 88% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Выручка магазинов обуви снизилась в апреле на 87% | 87% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Магазины домашнего текстиля потеряли в апреле 77% своего прошлогоднего оборота | 77% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Выручка магазинов оптики — 72%, | 72%% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Выручка магазинов цветов ― 65% | 65% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Выручка ювелирные магазины ― 52% | 52% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Выручка пекарни ― 43% | 43% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| **Среднее значение** | **68%** |  |
| **Среднее значение по данным ЦБ РФ** | **36,7%** | <http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27915/FinPuls_8_29052020.pdf> |
| **Услуги** | | |
| Фитнес-центры в апреле потеряли 90% прошлогодней выручки | 90% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Салоны красоты потеряли 85% выручки в апреле | 85% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Продажи турагентств в апреле упали на 89% | 89% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| Оборот мини-гостиниц упал на 72% в апреле | 72% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| **Среднее значение** | **84%** |  |
| **Среднее значение по данным ЦБ РФ** | **37,9** | <http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27915/FinPuls_8_29052020.pdf> |
| Оборот малого и среднего бизнеса по итогам апреля 2020 года сократился на 54% по сравнению с тем же периодом прошлого года. | 54% | <https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/> |
| **Среднее значение по сегментам** | **69%** |  |
| **Максимальное значение по сегментам** | **90%** |  |
| **Минимальное значение по сегментам** | **33%** |  |

Разница между средними значениями различных источников и данными ЦБ РФ в сегментах «непродовольственные товары» и «услуги» объясняется тем, что ЦБ РФ публикует информацию в целом по сегменту по России (отношение товарооборота и покупательской активности данных апреля 2020 г. к апрелю 2019 г.), в то время как публикации различных статей отражают данные по наиболее пострадавшим отраслям. Значения по данным ЦБ РФ показаны справочно, не принимались в расчет при определении среднего.

## **2. Метод корректировки по складской функции**

Для установления величины снижения арендной ставки в офисных помещениях методом корректировки по складской функции были выявлены предложения по сдаче офисных и складских объектов в одном объекте и рассчитана корректировка на функциональное назначение.

**Таблица 2. Расчет корректировки по складской функции**

| **Наименование** | **Адрес** | **Ставка аренды офиса, руб./кв.м в год** | **Ставка аренды склада, руб./кв.м в год** | **Корректировка** | **Источник** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса А** | | | | | |
| Деловой центр Москва-Сити | [Москва, наб. Пресненская, 2](https://www.cian.ru/delovoy-centr-moskva-siti-moskva-8366/#map) | 46305 | 25779 | 44% | https://www.cian.ru/delovoy-centr-moskva-siti-moskva-8366/ |
| Бизнес-центр Victory Plaza | [Москва, ул. Викторенко, 5С1](https://www.cian.ru/biznes-centr-victory-plaza-moskva-5427/#map) | 30968 | 11520 | 63% | https://www.cian.ru/biznes-centr-victory-plaza-moskva-5427/ |
| **Среднее значение** | | | | **54%** |  |
| **Максимальное значение** | | | | **63%** |  |
| **Минимальное значение** | | | | **44%** |  |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса В** | | | | | |
| Многофункциональный комплекс Технопарк Орбита | [Москва, ул. Кулакова, 20С1а](https://www.cian.ru/mnogofunkcionalnyy-kompleks-tehnopark-orbita-moskva-6020/#map) | 20500 | 8500 | 59% | https://www.cian.ru/mnogofunkcionalnyy-kompleks-tehnopark-orbita-moskva-6020/ |
| Бизнес Центр на ул. Кузнецкий Мост, 21/5 | [Москва, ул. Кузнецкий Мост, 21/5](https://www.cian.ru/biznes-centr-na-ulkuzneckiy-most21-5-moskva-35876/#map) | 35500 | 15500 | 56% | https://www.cian.ru/biznes-centr-na-ulkuzneckiy-most21-5-moskva-35876/ |
| Бизнес Центр Смольный | Москва, Смольная улица, 14 | 20400 | 7192 | 65% | https://www.cian.ru/biznes-centr-smolnyy-moskva-4845/ |
| **Среднее значение** | | | | **60%** |  |
| **Максимальное значение** | | | | **65%** |  |
| **Минимальное значение** | | | | **56%** |  |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса С** | | | | | |
| СК на Дмитровском шоссе, 87 | [Москва, Дмитровское ш., 87](https://www.cian.ru/ofisno-skladskoy-kompleks-na-dmitrovskom-shosse87-moskva-19189/#map) | 12000 | 8400 | 30% | https://www.cian.ru/ofisno-skladskoy-kompleks-na-dmitrovskom-shosse87-moskva-19189/ |
| Офисно-складской комплекс на шоссе Фрезер, 17А | [Москва, ш. Фрезер, 17АС5](https://www.cian.ru/ofisno-skladskoy-kompleks-na-shosse-frezer17a-moskva-65451/#map) | 6976 | 5000 | 28% | https://www.cian.ru/ofisno-skladskoy-kompleks-na-shosse-frezer17a-moskva-65451/ |
| Бизнес-парк «На Адмирала Макарова» | [Москва, ул. Адмирала Макарова, 2А](https://www.cian.ru/biznes-park-na-admirala-makarova-moskva-66682/#map) | 8856 | 5900 | 33% | https://www.cian.ru/biznes-park-na-admirala-makarova-moskva-66682/ |
| БЦ ИТКОЛ-Регикон | г. Москва, Каширское шоссе, д.13 Б | 16000 | 9000 | 44% | https://itcol.ru/objects/business\_centers/biznes-tsentr-itkol-regikon/ |
| БЦ на ул. Днепропетровская, 18Б | [Москва, Днепропетровская ул., 18Б](https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-uldnepropetrovskaya18b-moskva-97614/#map) | 12900 | 7500 | 42% | https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-uldnepropetrovskaya18b-moskva-97614/ |
| **Среднее значение** | | | | **35%** |  |
| **Максимальное значение** | | | | **44%** |  |
| **Минимальное значение** | | | | **28%** |  |
| **Среднее значение по всем классам** | | | | **46%** |  |
| **Максимальное значение по всем классам** | | | | **65%** |  |
| **Минимальное значение по всем классам** | | | | **28%** |  |

Далее приведены корректировки на назначение, опубликованные в справочниках типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости.

**Таблица 3. Расчет снижения стоимости аренды офисных помещений по данным справочников**

| **Соотношения арендных ставок** | **Корректировка** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса А, В** | | |
|  | 42-56%,  среднее  49% | Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области Выпуск №2  http://www.esm-invest.com/Adjustment-for-appointment-2018-2019 |
|  | 55-74%,  среднее  65% | Статриелт  https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2138-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-04-2020-goda |
| **Среднее значение** | **57%** |  |
| **Максимальное значение** | **74%** |  |
| **Минимальное значение** | **42%** |  |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса С** | | |
|  | 18-29%,  среднее  23% | Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 2019 г. ООО «АБН-Консалт»  https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov |
|  | Расширенный интервал 25-41%,  среднее  33% | Справочник оценщика недвижимости 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. под ред. Лейфера Л.А., стр. 258 |
| **Среднее значение** | **28%** |  |
| **Максимальное значение** | **41%** |  |
| **Минимальное значение** | **18%** |  |
| **Среднее значение корректировки по всем классам:** | **43%** |  |
| **Максимальное значение** | **74%** |  |
| **Минимальное значение** | **18%** |  |

## **3. Метод корректировки по численности работающих сотрудников**

В рамках исследования проанализированы данные о доле работников различных организаций, переведённых на удаленной режим работы в г. Москве в период пандемии и самоизоляции. Компании, которые могут предоставлять свои услуги и выполнять работы удаленно, перевели на удаленную работу до 100% персонала.

**Таблица 4. Рыночные данные о переводе персонала на удаленный режим работы**

| **Организация** | **Доля персонала на удаленной работе, %** | **Дата публикации** | **Источник** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Госструктуры** | | | |
| Минюст России | 50 | 28.03.2020 | https://minjust.ru/ru/smi-o-nas/bolshaya-chast-rabotnikov-minyusta-rf-vypolnyayut-obyazannosti-udalenno-iz-za-pandemii |
| **Организации, работающие с населением** | | | |
| Газпромбанк | 50 | 17.03.2020 | https://www.vedomosti.ru/management/articles/2020/03/17/825479-krupneishie-kompanii |
| ВТБ, работники кредитных организаций | 40 | 16.05.2020 | https://forbes-ru.turbopages.org/s/forbes.ru/newsroom/finansy-i-investicii/400653-sberbank-nachnet-vozvrashchat-sotrudnikov-s-udalenki-v-ofis |
| Агентство недвижимости NDV Group | 30 | 01.03.2020 | https://platforma-online.ru/media/detail/rabotodateli-perevodyat-sotrudnikov-na-udalennuyu-rabotu-/ |
| **Офисный персонал коммерческих организаций** | | | |
| Магнит, офисный персонал | 50 | 17.03.2020 | https://www.vedomosti.ru/management/articles/2020/03/17/825479-krupneishie-kompanii |
| Почта России, сотрудники Аппарата Управления | 50 | 23.03.2020 | https://gorod55.ru/news/society/23-03-2020/pereshli-na-udalenku-sotrudniki-pochty-rossii-teper-rabotayut-distantsionno |
| «РЖД Логистика», персонал центрального аппарата и московского подразделения | 100 | 20.03.2020 | https://finance.rambler.ru/other/43879699-predpriyatiya-zheleznodorozhnoy-otrasli-perehodyat-na-udalennyy-rezhim-raboty/?updated |
| **Организации, которые могут предоставлять услуги удаленно** | | | |
| СКБ Контур | 98 | 14.04.2020 | http://www.delo-press.ru/articles.php?n=33689 |
| CMO «Кухни на районе» | 100 | 19.03.2020 | https://rb.ru/story/remote-2/ |
| ГК Win2Win Communications | 100 | 19.03.2020 | https://rb.ru/story/remote-2/ |
| Онлайн-сервис «ПИК-Аренда» | 100 | 19.03.2020 | https://rb.ru/story/remote-2/ |
| ИТ-компания «Эвотор» | 80 | 19.03.2020 | https://rb.ru/story/remote-2/ |
| «Нетология-групп» | 100 | 01.03.2020 | https://platforma-online.ru/media/detail/rabotodateli-perevodyat-sotrudnikov-na-udalennuyu-rabotu-/ |
| **Среднее значение** | **73%** |  |  |
| **Максимальное значение** | **100%** |  |  |
| **Минимальное значение** | **30%** |  |  |

## **4. Метод дополнительных (альтернативных) издержек**

**4.1. Определение источников информации, сообщающих о расходах, которые должен понести работодатель при переводе персонала на удаленную работу**

Арендатор несет дополнительные расходы по обеспечению удаленного офиса для работника, которые, согласно данным сайта газеты «Известия»[[1]](#footnote-1), составляют около 3 тыс. рублей ежемесячно. В эту сумму входят расходы на электроэнергию (примерно 500 рублей), высокоскоростной интернет (1,5 тыс. рублей), телефонную связь (1 тыс. рублей), программы и расходные материалы (например, бумагу). Так же могут возникнуть разовые затраты, которые могут доходить до 100 тыс. рублей. Например, может потребоваться покупка компьютера (около 60 тыс. рублей), устройства с функцией принтера и сканера (8 тыс. рублей), гарнитуры (3 тыс. рублей), специализированных программ (антивирус, Skype для бизнеса, специализированные программы), средства контроля интернет-трафика и так далее.

Принимается во внимание, что компании, которые арендуют помещения в Бизнес-центрах более высокого класса, предоставляют более комфортные условия для работы сотрудникам и на удаленной работе. Работникам бизнес-центров разного класса, будут организованы удаленные рабочие места с разным составом:

* Класс С - работодатели компенсируют 3 000 рублей за электроэнергию, интернет, телефонную связь,
* Класс В – работодатели компенсируют 3 000 рублей за электроэнергию, интернет, телефонную связь, несут затраты на покупку компьютера 60 000 рублей,
* Класс А – работодатели компенсируют 3 000 рублей за электроэнергию, интернет, телефонную связь, несут затраты на покупку компьютера 60 000 + 8 000 на покупку принтера + 3000 рублей гарнитура.

**4.2. Определение рассматриваемого периода пандемии и самоизоляции**

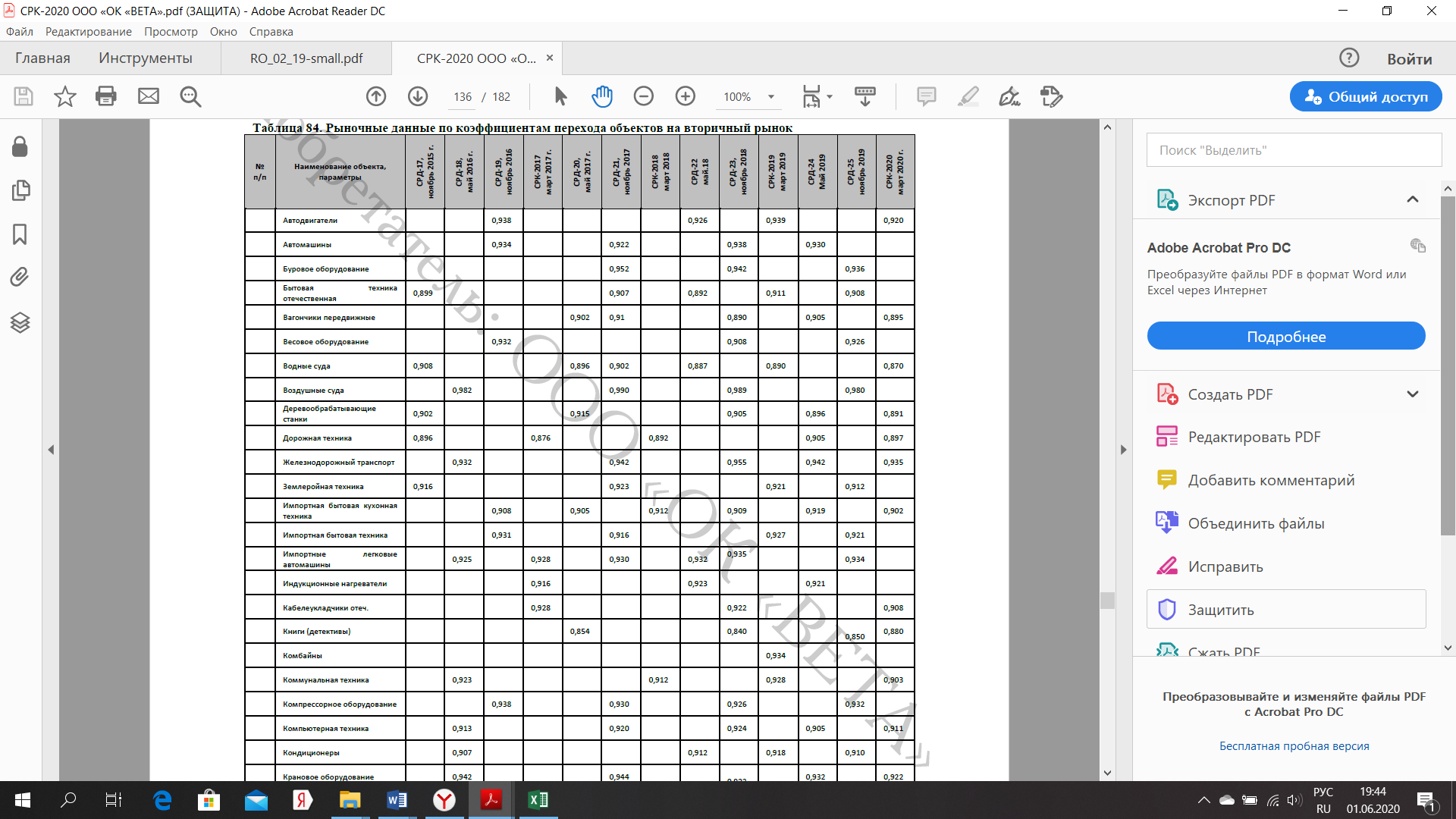
Активный перевод сотрудников на удаленную работу начался с середины марта 2020 года. Прогнозы по окончанию периода удаленной работы варьируются от середины июня 2020 года до конца 2020 года.

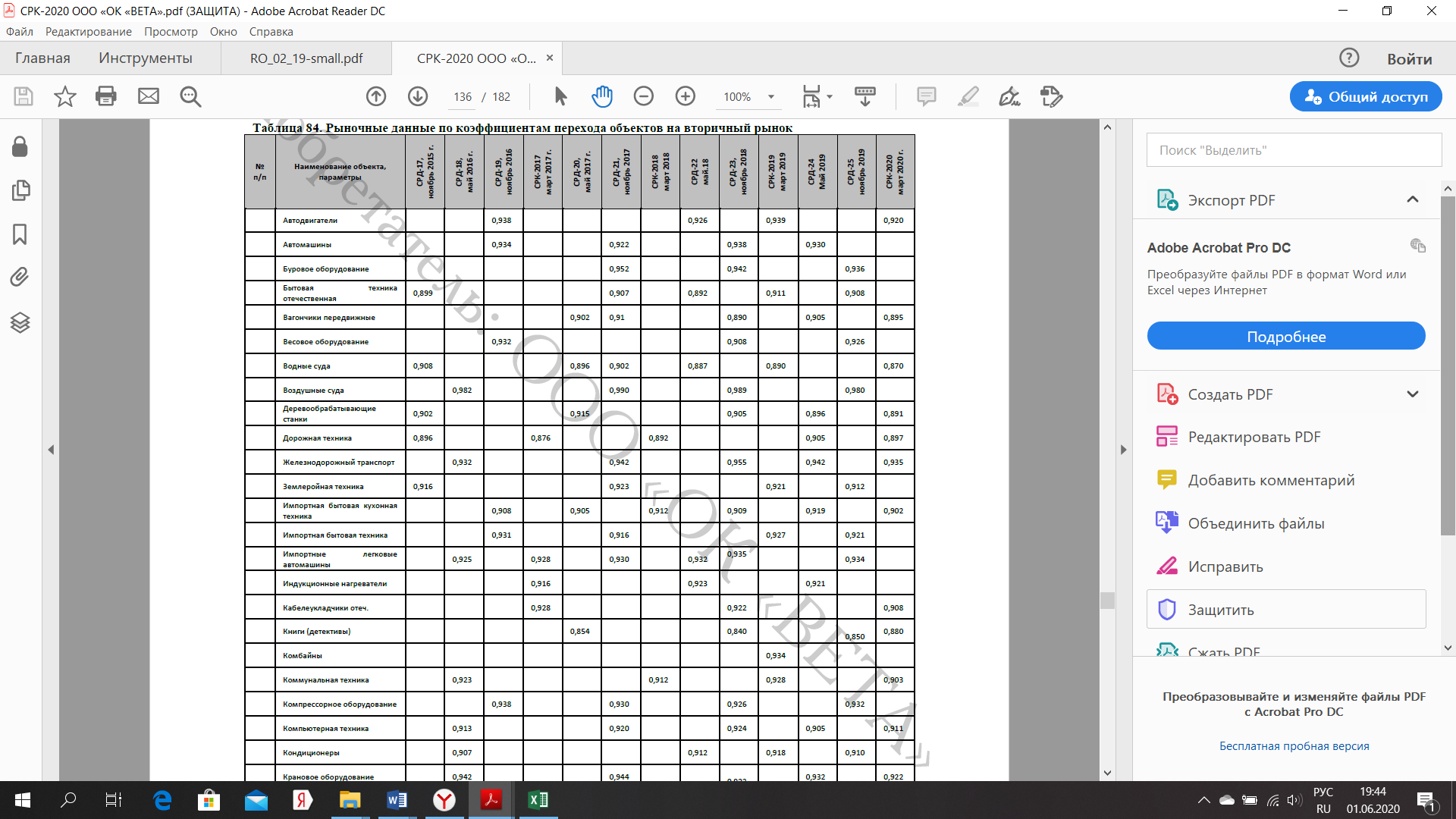
**4.3. Определение уровня ежемесячных расходов, которые несёт работодатель при переводе персонала на удаленную работу**

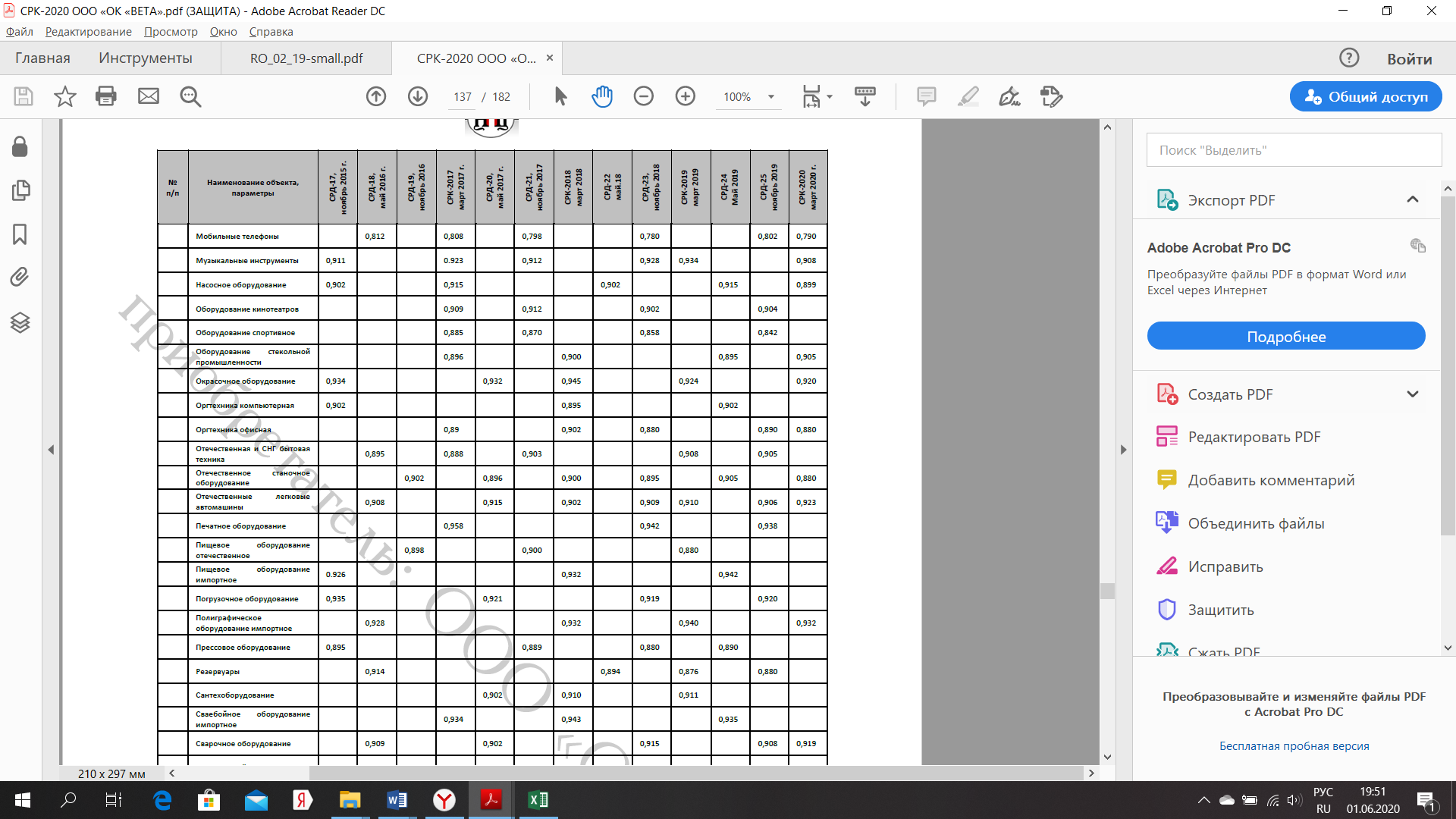
Вынужденные единовременные расходы работодателей на компьютерную и оргтехнику в бизнес-центрах класса А и В можно сократить путем продажи техники после периода пандемии, с учетом скидки перехода на вторичный рынок.

Полученная разница между покупкой и продажей может быть разделена на период пандемии, в приведенном примере он принят равным 3 месяца.

Скидка при переходе на вторичный рынок, составляет для компьютерной техники - 0,911, для офисной техники[[2]](#footnote-2) – 0,880.







**Рисунок 1. Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок**

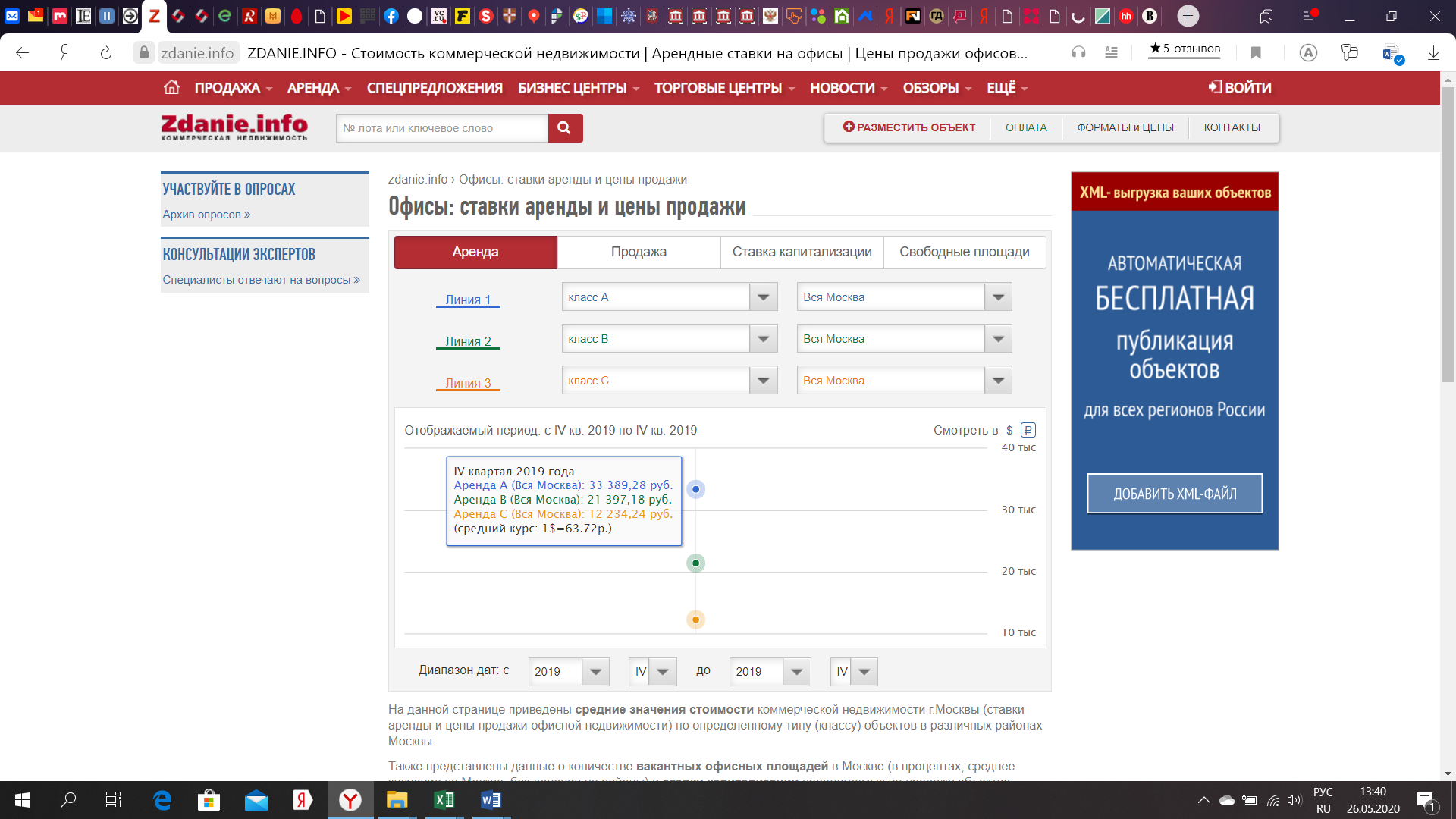
Далее представлен расчет ежемесячных расходов, которые несет работодатель при переводе персонала на удаленную работу в период пандемии в бизнес-центрах г. Москвы.

**Таблица 5. Ежемесячные расходы на перевод сотрудников на удаленный формат работы**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Коммент-арий** | **Класс А** | | **Класс В** | **Класс С** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Компьютер** | **Принтер, гарнитура** | **Компьютер** |
| 1 | Единовременные расходы, понесенные работодателем в период пандемии, связанные с покупкой оборудования, руб./чел. |  | 60 000 | 8 000+3000 = 11 000 | 60 000 | - |
| 2 | Корректировка при переходе на вторичный рынок, отн. ед. |  | 0,911 | 0,880 | 0,911 | - |
| 3 | Стоимость оборудования после продажи, руб. | п.1 \* п.2 | 54 660 | 9 680 | 54 660 | - |
| 4 | Разница между покупкой и продажей оборудования, руб./чел. | п.1 - п.3 | 5 340 | 1 320 | 5 340 | - |
| 5 | Итого разница между покупкой и продажей оборудования, руб./чел. |  | 5340+1320 = 6 660 | | 5 340 | 0 |
| 6 | Период пандемии, мес. |  | 3 | | 3 | 3 |
| 7 | Расходы, понесенные работодателем в период пандемии, связанные с покупкой оборудования, руб./мес./чел. | п.5 / п.6 | 2 220 | | 1 780 | - |
| 8 | Дополнительные расходы в месяц (электроэнергия, интернет, связь), руб./мес./чел. |  | 3 000 | | 3 000 | 3 000 |
| **9** | **Ежемесячные расходы, руб./мес./чел.** | **п.7 + п.8** | **5 220** | | **4 780** | **3 000** |

**4.4. Расчет арендной платы до периода пандемии**

Согласно информации УК «Элит»[[3]](#footnote-3), на рабочее место для 1 человека должно приходиться 4,5 кв. м офисного пространства. Расчетные ставки аренды офисных помещений г. Москвы  
на 4 квартал 2019 года (до периода пандемии) приняты на основе данных портала zdanie.info[[4]](#footnote-4).



**Рисунок 2. Арендные ставки по офисам**

Далее в таблице рассчитана арендная плата в пересчете на одно рабочее место в помещении бизнес-центрах г. Москвы до пандемии.

**Таблица 6. Арендная ставка до пандемии на рабочее место**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** | **Класс А** | **Класс В** | **Класс С** |
| 1 | Ставка аренды до пандемии, руб./кв. м/год |  | 33 389 | 21 397 | 12 234 |
| 2 | **Арендная плата за 4,5 кв. м помещения до пандемии, руб./мес.** | **(с.1 \* 4,5) / 12** | **12 521** | **8 024** | **4 588** |

**4.5. Расчет процента снижения арендной ставки по бизнес-центрам**

Далее в таблице представлен расчет снижения арендной платы за одно рабочее место в бизнес-центрах г. Москвы за месяц с учетом дополнительных расходов, которые несет арендатор при переводе персонала на удаленную работу:

**Таблица 7. Величина арендной платы на рабочее место в условиях пандемии**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Комментарий** | **Класс А** | **Класс В** | **Класс С** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Ежемесячные расходы, руб./мес./чел. |  | 5 220 | 4 780 | 3 000 |
| 2 | Арендная плата за 4,5 кв. м помещения до пандемии, руб./мес. |  | 12 521 | 8 024 | 4 588 |
| 3 | Величина арендной платы за 4,5 кв. м помещения в период пандемии, руб./мес. | п.2 - п.1 | 7 301 | 3 244 | 1 588 |
| 4 | **Снижения арендной платы, %** | **(1 - п.3/п.2) \* 100** | **42** | **60** | **65** |
| 5 | **Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам** |  | **56%** | | |
| 7 | **Максимальное значение** |  | **65%** | | |
| 8 | **Минимальное значение** |  | **42%** | | |

## **5. Затратный метод**

**5.1. Сбор информации**

Различные источники по-разному структурируют операционные расходы и содержат разные значения. В таблицу сведены данные некоторых источников:

**Таблица 8. Данные по величине операционных расходов[[5]](#footnote-5)**

| **№ п/п** | **Офисные помещения** | | | **Ед. изм.** | **Состав операционных расходов** | **Источник** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **класс А** | **класс В** | **класс С** |
| 1 | 8 620 | 6 410 | 4 523 | руб./кв.м/год | Эксплуатационные расходы (с коммунальными), налоги земельные платежи, страхование. | Справочник рыночных корректировок СРК-2020. март 2020 под ред. Яскевича Е.Е., стр. 105 |
| 2 | 7 100 | 4 800 | - | руб./кв.м/год | Данные не указаны | Офисы Москвы: итоги 1 квартала 2020 года <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.pdf> |
| 3 | 19,88 | 19,63 | 20,11 | % от потенциального валового дохода | Налог на имущество, платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи), расходы на страхование, расходы на управление, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы на рекламу (маркетинг), резерв на замещение | Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 2020 г. ООО «АБН-Консалт»  <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov> |

При подготовке заключения по конкретному договору аренды, следует устанавливать особенности объекта недвижимости и состав расходов арендодателя. Например, по данным АБН-Консалт[[6]](#footnote-6) структура операционных расходов имеет следующий вид.

**Таблица 9. Состав операционных расходов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Среднее значение (в процентах)** | | |
| **класс А** | **класс В** | **класс С** |
| Налог на имущество | 9 | 9 | 7 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные) | 8 | 8 | 7 |
| Расходы на страхование | 4 | 4 | 7 |
| Расходы на управление | 15 | 14 | 14 |
| Коммунальные платежи | 25 | 25 | 25 |
| Эксплуатационные расходы | 17 | 19 | 19 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 8 | 8 | 8 |
| Резерв на замещение | 14 | 13 | 13 |
| **Итого** | **100** | **100** | **100** |

Дальнейшая реализация расчетов по затратному методу проведена на примере данных величин операционных расходов Сборника рыночных корректировок, СРК-2020.

В состав операционных расходов, по данным исследуемого сборника, входят коммунальные платежи. Так как типовым условием договоров является оплата коммунальных платежей арендатором, необходимо величину коммунальных платежей из состава операционных расходов вычесть.

**Таблица 10. Расчет операционных расходов**

| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Комментарий** | **Офисные помещения** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **класс А** | **класс В** | **класс С** |
| 1 | Величина операционных расходов, руб./кв.м/год |  | 8 620 | 6 410 | 4 523 |
| 2 | Доля коммунальных платежей в составе операционных расходов, % |  | 25 | 25 | 25 |
| 3 | **Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв.м/год** | п.1 - п.2 | **6 465** | **4 808** | **3 392** |

**5.2. Определение рентабельности**

Величина минимальной рентабельности может быть принята в размере ключевой ставки или иных показателей, в том числе: ставкам депозитов, рентабельности управляющих компаний (аренда недвижимости). В приведенном примере данная величина принята равной среднему значению ключевых ставок[[7]](#footnote-7), действующих в период самоизоляции: (6 + 5,5) / 2 = 5,75%.

**5.3. Расчет значения снижения арендной платы**

Снижение арендной ставки по классам рассчитано на основе соотношения величин операционных расходов и ставок аренды по отдельным классам.

**Таблица 11. Расчет снижения арендной ставки без учета рентабельности**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Комментарий** | **Офисные помещения** | | |
| **класс А** | **класс В** | **класс С** |
| 1 | Операционные расходы, руб./кв.м/год |  | 6 465 | 4 808 | 3 392 |
| 2 | Средние ставки аренды на 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/год [[8]](#footnote-8) |  | 33 389 | 21 397 | 12 234 |
| **3** | **Снижение арендной ставки, %** | (1-п.1/п.2) х100 | **81** | **78** | **72** |
| **4** | **Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам** |  | **77%** | | |

Возможна ситуация, когда целесообразно компенсировать собственнику не только фактически понесенные расходы, но минимальную рентабельность деятельности.

**Таблица 12. Расчет снижения арендной ставки с учетом рентабельности**

| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Комментарий** | **Офисные помещения** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **класс А** | **класс В** | **класс С** |
| 1 | Операционные расходы, руб./кв.м/год |  | 6 465 | 4 808 | 3 392 |
| 2 | Рентабельность, % |  | 5,75 | 5,75 | 5,75 |
| 3 | Операционные расходы, руб./кв.м/год с учетом рентабельности, руб./кв.м/год | п.1+п.2 | 6 837 | 5 084 | 3 587 |
| 4 | Средние ставки аренды на 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/год |  | 33 389 | 21 397 | 12 234 |
| **5** | **Снижение арендной ставки, %** | (1-п.3/п.4)х100 | **80** | **76** | **71** |
| **6** | **Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам** |  | **75%** | | |

## **6. Метод сравнительного анализа**

В результате общеэкономического падения, вызванного эпидемиологической ситуацией, часть арендаторов переводят офисы на удаленную работу, часть вынуждены прекратить деятельность, как следствие в бизнес-центрах освобождаются офисные площади. Увеличение свободных площадей на рынке недвижимости и меньший спрос на них приводит к вынужденному снижению арендных ставок.

Далее в таблице представлены предложения по аренде офисов в Москве на основании объявлений, цена которых была изменена в апреле-мае по сравнению с 1 кварталом 2020 года.

**Таблица 13. Снижение арендной ставки по офисам**

| **Краткая характеристика объекта** | **Арендная ставка, руб./кв.м/мес.** | | **Снижение** | **Источник** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 кв. 2020** | **апрель-май 2020** |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса А** | | | | |
| Офис, от 28 до 1 200 кв.м  Пресненский, наб. Пресненская, 12  бизнес-центр «Башня Федерация (Башня Восток)» | 3 833 | 3 250 | 15% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/220682457/> |
| Офис, 70 кв.м  Пресненский, наб. Пресненская, 12  бизнес-центр «Башня Федерация (Башня Восток)» | 4 583 | 4 083 | 11% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/227848443/> |
| Офис, 177,2 кв.м  Пресненский, наб. Пресненская, 12  бизнес-центр «Башня Федерация (Башня Восток)» | 4 583 | 4 083 | 11% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/227845904/> |
| Офис, 519 кв.м  Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 6с2  Деловой центр «Башня Империя» | 3 833 | 3 333 | 13% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/225600962/> |
| Офис, от 70 до 2 150 кв.м  Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С4  Бизнес-центр «Святогор 4» | 2 000 | 1 917 | 4% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/224844829/> |
| Офис, 64,2 кв.м  Пресненский, наб. Пресненская, 12  Бизнес-центр «Башня Федерация (Башня Восток)» | 3 894 | 3 271 | 16% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/226913561/> |
| Офис, 60,1 кв.м  Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37  Бизнес-центр «Аэродом» | 1 917 | 1 500 | 22% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/227039878/> |
| Офис, 225 кв.м  Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 8с1  Комплекс «Город Столиц» | 1 778 | 1 542 | 13% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/223504902/> |
| **Среднее значение снижения арендной ставки по классу А** | | | **13%** | - |
| **Максимальное значение** | | | **22%** | - |
| **Минимальное значение** | | | **4%** | - |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса В** | | | | |
| Офис, от 20 до 245 кв.м  Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Варшавское ш., 129к2  Бизнес-центр «на Варшавском шоссе, 129к2 (129к2)» | 1 250 | 1 042 | 17% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/226020085/> |
| Офис, 50 кв.м  Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Багратионовский проезд, 7к20В  Бизнес-центр «Конвент» | 1 967 | 1 667 | 15% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/224318610/> |
| Офис, от 7 до 130 кв.м  Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, дв4с3  Бизнес-парк «Румянцево (Корпус Д)» | 1 000 | 900 | 10% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/213064314/> |
| Офис, от 35 до 150 кв.м  Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Подольское ш., 8  Бизнес-центр «Подольский» | 1 500 | 1 167 | 22% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/201260700/> |
| Офис, от 100,8 до 319,5 кв.м.  в бизнес-парке «Трехгорная мануфактура (Строение 21-22)»  Бизнес-парк «Трехгорная мануфактура (Строение 21-22)» | 4 549 | 3 333 | 27% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/227225881/> |
| Офис, от 545 до 2 975 кв.м  Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32А  Офисное здание «на Волгоградском проспекте, 32А» | 1 500 | 1 250 | 17% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/222346427/> |
| Офис, 215 кв.м  Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Щипок, 9/26С1  Бизнес-центр «Художественная Игрушка» | 2 000 | 1 667 | 17% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/223734365/> |
| Офис, 900 кв.м  Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С38  Бизнес-центр «Серпантин» | 1 417 | 1 250 | 12% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/222136493/> |
| Офис, 700 кв.м  Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2  Офисное здание «на ул. Самотёчная, 7с2» | 1 833 | 1 667 | 9% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/197855435/> |
| Офис, 16,7 кв.м  Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, просп. Андропова, 22  в многофункциональном комплексе «Нагатинский» | 1 417 | 1 250 | 12% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/157863437/> |
| **Среднее значение снижения арендной ставки по классу В** | | | **16%** | - |
| **Максимальное значение** | | | **27%** | - |
| **Минимальное значение** | | | **9%** | - |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса С** | | | | |
| Офис, 22,2 кв.м  Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 42  Офисный центр «Люблинская 42» | 1 261 | 1 126 | 11% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/226354210/> |
| Офис, от 50 до 100 кв.м  Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева, 34/63С2  Офисное здание «на ул. Обручева, 34/63с2» | 1 292 | 1 042 | 19% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/217799229/> |
| Офис, 139,8 кв.м  Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Бережковская наб., 20С6  Бизнес-парк «на Бережковской набережной, 20 (Строение 6)» | 1 117 | 1 012 | 9% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/210265420/> |
| Офис, от 10 до 188 кв.м  Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1  Бизнес-центр «на Хорошёвском шоссе, 38к1» | 1 999 | 1 800 | 10% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/225412452/> |
| Офис, 20 кв.м  Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 8С1  [Бизнес-центр «Krol (Крол)»](https://www.cian.ru/biznes-centr-krol-moskva-73505/) | 1 480 | 1 245 | 16% | <https://www.cian.ru/rent/commercial/189133287/> |
| **Среднее значение снижения арендной ставки по классу С** | | | 13% | - |
| **Максимальное значение** | | | 19% | - |
| **Минимальное значение** | | | 9% | - |
| **Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам** | | | **14%** | - |
| **Максимальное значение** | | | **27%** | - |
| **Минимальное значение** | | | **4%** | - |

## 

## **7. Метод исторических экономических аналогий**

На основе анализа ретроспективных данных по макроэкономическим показателям и падениям ставок предыдущих кризисных периодов возможно спрогнозировать величину снижения арендных ставок на период пандемии 2020 г. при выявлении соответствующей корреляции.

Для расчетов процента снижения арендной ставки офисных помещений в Бизнес-центрах на период пандемии коронавируса COVID-19 (2 квартал 2020 года), были использованы данные о снижении арендных ставок и ВВП в кризис 2008-2009 г. с учетом коэффициента торможения.

Коэффициент торможения[[9]](#footnote-9), как показатель степени влияния ВВП на арендную ставку рассчитан для каждого класса офисов.

**Таблица 14. ВВП и арендные ставки в период 2008-2009 гг.**

| **Период** | **ВВП,**  **млрд. руб.** | **Средняя ставка аренды офисов,** **руб./кв.м/год** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **класс А** | **класс В** | **класс С** |
| 2008 | 41 280 | 26 008 | 19 868 | 14 527 |
| 2009 | 38 049 | 22 978 | 17 188 | 12 550 |
| **Процент снижения, %** | **7,8** | **12** | **13** | **14** |
| **Коэффициент торможения[[10]](#footnote-10)** |  | **1,52** | **1,78** | **1,79** |

Источники информации: <http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/accounts/>, <https://zdanie.info/informer>

**Расчет снижения ставки аренды офисных помещений на 2 кв.2020 г. (период пандемии)**

Расчет процента снижения ставки аренды офисных помещений производится по формуле на основании данных коэффициента торможения, рассчитанного в таблице выше.

Прогноз МЭР РФ по снижению ВВП на 2 квартал 2020 составляет 9,5% [[11]](#footnote-11)

**Таблица 15. Расчет снижения ставок аренды офисов на 2 квартал 2020 г.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Показатели кризиса**  **2008-2009 г.** | **Коэффициент торможения** | **Прогноз показателей**  **2 кв. 2020 г.** |
| Снижение ВВП, % | 7,8 |  | **9,5** |
| Снижение ставки аренды офисов класса А, % | 12 | 1,52 | **16** |
| Снижение ставки аренды офисов класса В, % | 13 | 1,78 | **19** |
| Снижение ставки аренды офисов касса С, % | 14 | 1,79 | **19** |

Итоговые прогнозные снижения, полученные по данному методу представлены в таблице.

**Таблица 16. Прогнозное снижение арендной ставки по офисам**

| **Показатель** | **Снижения арендной ставки по офисам** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **По всем классам** | **А** | **В** | **С** |
| Среднее значение | 18% | 16% | 19% | 19% |
| Диапазон | 16-19% |  |  |  |

## **8. Метод аналогичных скидок**

На рынке недвижимости на дату исследования были выявлены предложения о сдаче офисных объектов в Бизнес-центрах с существенной скидкой на период пандемии и самоизоляции. Некоторые собственники офисных помещений также предлагают продлить сниженную арендную ставку до сентября и до окончания 2020 года. Далее в таблице приведены такие предложения.

**Таблица 17. Предложения в аренду офисов**

| **Краткое описание объекта**  **и условий аренды** | **Адрес** | **Наименование БЦ** | **Ставка аренды, руб./кв.м/месяц, руб.** | | **Снижение** | **Источник информации** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **до пандемии** | **на период пандемии** |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса А** | | | | | | |
| Офис , 55 этаж башня Москва Цена на время карантина 70 000 руб. Цена ранее 100 000 руб. | Москва, Пресненская наб., 8с1 | Москва-Сити | 2 000 | 1 400 | 30% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_50\_m\_1781529613 |
| Офис 79,5 кв.м. в БЦ «Экоофис». На время самоизоляции и далее в течение 90 дней действует скидка 50%. | Москва, Тверская ул., 9с7 | БЦ «Экоофис» | 2 500 | 1 250 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_79.5\_m\_1930473496 |
| Офис 57 кв.м. Ставка 100.000 действует на время самоизоляции. Стандартная цена 180.000 | Москва, Пресненская наб., 12 | Москва-Сити | 3 158 | 1 754 | 44% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/novyy\_ofis\_s\_mebelyu\_1821167287 |
| **Среднее значение снижения арендной ставки по классу А** | | | | | **41%** | - |
| **Максимальное значение** | | | | | **50%** | - |
| **Минимальное значение** | | | | | **30%** | - |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса В** | | | | | | |
| Офисные помещения 13; 25; 30; 43; 52 кв.м в административно-офисном здании класса B внутри садового кольца. На период пандемии предоставляется скидка до 50% | Москва, ул. Земляной Вал, 64с2 | Офисное здание на ул. Земляной Вал, 64с2 | 2 000 | 1 000 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnye\_pomescheniya\_10\_-\_50\_m\_ot\_sobstvennika\_971592054 |
| Офис 245 кв.м. Указанная цена на период пандемии. Стоимость на основной период 24 т р за квадрат. | Москва, Новодмитровская ул., 2к1 | Бизнес- центр «Савёловский Сити» | 2 000 | 1 224 | 39% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_stilnyy\_loft\_s\_panoramnym\_vidom\_1906790985 |
| Офис 19 кв.м, в центре Москвы. На время пандемии скидка 50% (26000) | Москва, Большая Бронная ул., 23с1 | Бизнес-центр «Большая Бронная 23 с1» | 2 947 | 1 368 | 54% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_1892361331 |
| Офис 85 кв.м, Цена: 1200 р. за 1метр в месяц. Скидка на Карантин 30%. | Новокосино, ул. Салтыковская дом. 51. | Бизнес-центр «Салтыковская 51» | 1 200 | 840 | 30% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_85\_m\_201623325 |
| Офис 36,9 кв.м На время самоизоляции и далее в течение 90 дней действует скидка 50% | Москва, ул. Трофимова, 27к1 | - | 1 165 | 583 | 50% | <https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_36.9_m_1898720564> |
| Офис 62 кв.м. На время самоизоляции скидка 50% на оплату ежемесячную | Москва, Дмитровское ш., 71Б | Бизнес-центр 7ONE | 1 613 | 806 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/bts\_7one\_ofis\_62\_m\_v\_2\_min.\_ot\_metro\_1903031839 |
| Офис 78,1кв.м. Акция, скидка 70% по аренде до 01.09.2020г | Москва, Нижняя ул., 14С1 | Бизнес-центр «Petrovsky (Петровский) (Строение 1)» | 1 000 | 300 | 70% | https://www.cian.ru/rent/commercial/228754611/ |
| Офис 75 кв.м. Аренда на данное помещение, до конца августа снижена на 70%. | Москва, ул. Золоторожский Вал, 32С18 | Бизнес-центр «Au-room (Ау-рум) | 1 167 | 350 | 70% | https://www.cian.ru/rent/commercial/228754623/ |
| Офис 155 кв.м. Аренда на данное помещение, до конца августа снижена на 70%. | Москва, ул. Золоторожский Вал, 32С18 | Бизнес-центр «Au-room (Ау-рум) | 1 167 | 350 | 70% | https://www.cian.ru/rent/commercial/228754619/ |
| Офисное помещение общей площадью 179 кв.м. 70% скидка до 01 сентября 2020г. Ставка за кв.м в год 4 022 руб. вместо 13 407 руб. | Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Профсоюзная ул., 56 | Торгово-офисный комплекс «Cherry Tower (Черри Тауэр)» | 1 117 | 335 | 70% | https://www.cian.ru/rent/commercial/228778794/ |
| **Среднее значение снижения арендной ставки по классу В** | | | | | **55%** | - |
| **Максимальное значение** | | | | | **70%** | - |
| **Минимальное значение** | | | | | **30%** | - |
| **Офисные помещения в бизнес-центрах класса С** | | | | | | |
| Офис 29 кв.м. Цена действует на период карантина. После карантина 50000 руб\мес. | Москва, ул. Земляной Вал, 36 | - | 1 724 | 862 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_29\_m\_1174972139 |
| Офис 64 м.кв. На время карантина скидка 50% цена 16 000 руб., аренда далее 32 000 руб/мес | Москва, Дмитровское ш., 159с2 | - | 500 | 250 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_na\_dmitrovskom\_shosse\_64\_m\_1909872268 |
| Офис 19,3 кв.м На время карантина скидка 50% Далее Ставка 700 руб/кв.м в месяц. | Москва, Вилюйская ул., 11с1 | - | 700 | 350 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_ofisa\_s\_mebelyu\_19.3\_m\_1877138507 |
| Офис площадью 21 кв.м. На время карантина скидка 50%. | Москва, Вилюйская ул., 11 | - | 700 | 350 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/chistyy\_svetlyy\_ofis\_ploschadyu\_21\_m\_1845049701 |
| Офисный блок 99,1 кв.м. На время карантина скидка 50% | Москва, Вилюйская ул., 11с1 | - | 600 | 300 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofis\_blok\_s\_mebelyu\_99.1\_m\_1877648975 |
| Офис, 69 кв.м. На время карантина и восстановительный период аренда 1 000 руб. кв.м. С января 2021 года ставка будет 1 500 руб. кв.м. | Москва, Зеленоград, к841 | - | 1 500 | 1 000 | 33% | https://www.avito.ru/moskva\_zelenograd/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_69\_kv.m.\_2\_vhoda\_1909234300 |
| Офис 203 кв.м. Ставка 1460руб./кв.м. в месяц. 75% скидка на время карантина/самоизоляции | Москва, Скаковая ул., 34А | - | 1 460 | 365 | 75% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_203\_m\_118211346 |
| Сдаем офис 59,7 кв.м. На время самоизоляции и далее в течение 90 дней действует скидка 50% | Москва, Полярная ул., 39с1 | - | 800 | 400 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_59.7\_m\_1930602721 |
| Офис 35,1 кв.м. На время самоизоляции и далее в течение 90 дней действует скидка 50% | Москва, Дербеневская ул., 1с1 | - | 1 500 | 750 | 50% | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_35.1\_m\_1929989500 |
| **Среднее значение снижения арендной ставки по классу С** | | | | | **51%** | - |
| **Мода** | | | | | **50%** | - |
| **Максимальное значение** | | | | | **75%** | - |
| **Минимальное значение** | | | | | **33%** | - |
| **Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам:** | | | | | **52%** | - |
| **Мода** | | | | | **50%** | - |
| **Максимальное значение** | | | | | **75%** |  |
| **Минимальное значение** | | | | | **30%** |  |

## **Выводы по результатам исследования**

На основе проведенного исследования следует сделать следующие выводы.

* 1. Проведенная апробация показала состоятельность методологического аппарата МР.
  2. Результаты реализации всех методов подтвердили, что имеются экономические основания для существенного снижения арендной платы в период пандемии и самоизоляции.
  3. Результаты расчета рыночного снижения арендной платы существенно отличаются по отдельным методам ввиду формирования с разных рыночных позиций, при этом могут служить объективной основой для формирования переговорных позиций и установления справедливого рыночного баланса.
  4. Метод корректировки по показателям ФХД и Метод корректировки по численности работающих сотрудников показали значительный разброс значений, так как разные отрасли в разной степени пострадали от пандемии. При этом эти методы позволяют получить хорошо локализованные справедливые значения для конкретного арендатора.
  5. Метод корректировки по складской функции дал значения на уровне около 45%, что значительно мере отражает сокращение полезности объектов офисного назначения при урезании их функции до уровня склада.
  6. Метод дополнительных издержек зеркально к предыдущему методу отражает как арендатор при урезании функции офиса до склада, был вынужден потратить в среднем 56% на обеспечение удаленных рабочих мест.
  7. В результате возникших процессов Метод аналогичных скидок показал, что рынок отреагировал скидками, наиболее рас пространный размер которых составил около 50%. Это совпадает с нормативных значением, принятым в недавних нормативных документах.
  8. Затратный метод показал максимальную границу диапазона значений рыночного снижения (75%-78%), при этом уже нашел широкое применение для торговых объектов и подобных, ориентированных на локализованный рыночный товарооборот.
  9. Наименьшие значения снижения показали метод сравнительного анализа и метод исторических аналогий, так как они характеризуют общее макроэкономическое снижение и падение рынка недвижимости, при этом не учитывая фактические ограничения использования объектов. Результаты могут использоваться как минимальная граница диапазона снижения.

**Таблица 18. Снижение арендной ставки по офисам по отдельным методам**

| **Показатель** | **Снижения арендной ставки по офисам** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **все классы** | **класс А** | **класс В** | **класс С** |
| **1.Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности** | | | | |
| Диапазон | 33%-90% | | | |
| Среднее значение | **69%** | | | |
| **2. Метод корректировки по складской функции** | | | | |
| По данным рыночных предложений аренды | | | | |
| Диапазон | 28-65% | 44-63% | 56-65% | 28-44% |
| Среднее значение | **46%** | 54% | 60% | 35% |
| По данным справочников | | | | |
| Диапазон | 18-74% | 42-74% | | 18-41% |
| Среднее значение | **43%** | 57% | | 28% |
| **3. Метод корректировки по численности работающих сотрудников** | | | | |
| Диапазон | 30%-100% | | | |
| Среднее значение | **73%** | | | |
| **4. Метод дополнительных издержек** | | | | |
| Диапазон | 42-65% | - | - | - |
| Среднее значение | **56%** | 42 | 60 | 65 |
| **5. Затратный метод** | | | | |
| Без учета рентабельности арендодателя | | | | |
| Диапазон | 72-81% | - | - | - |
| Среднее значение | **77%** | 81% | 78% | 72% |
| С учетом рентабельности арендодателя | | | | |
| Диапазон | 71-80% | - | - | - |
| Среднее значение | **75**% | 80% | 76% | 71% |
| **6. Метод сравнительного анализа** | | | | |
| Диапазон | 4-27% | 4-22% | 9-27% | 9-19% |
| Среднее значение | **14%** | 13% | 16% | 13% |
| **7. Метод исторических экономических аналогий** | | | | |
| Диапазон | 16-19% | - | - | - |
| Среднее значение | **18%** | 16% | 19% | 19% |
| **8. Метод аналогичных скидок** | | | | |
| Диапазон | 30-75% | 30-50% | 30-70% | 33-75% |
| Среднее значение | **52%** | 41% | 55% | 51% |
| Общий диапазон |  |  |  |  |

1. https://iz.ru/1014362/anna-ivushkina/zatratnoe-daleko-rossiianam-mogut-nachat-vozmeshchat-raskhody-na-udalenke [↑](#footnote-ref-1)
2. табл. 84 «Справочника рыночных корректировок. СРК-2020» НЦПО, Москва - 2020, Е.Е. Яскевича, [↑](#footnote-ref-2)
3. http://elitearenda.ru/skolko-kvadratnyh-metrov-na-1-cheloveka-ofis.htm [↑](#footnote-ref-3)
4. https://zdanie.info/informer [↑](#footnote-ref-4)
5. Свод источников информации не являются исчерпывающим, представлен справочно для отражения различных вариаций состава и методик определения операционных расходов [↑](#footnote-ref-5)
6. https://www.abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik\_3.pdf [↑](#footnote-ref-6)
7. Данные Банка России <https://cbr.ru/hd_base/keyrate/> [↑](#footnote-ref-7)
8. Обоснование см. п.4.4 МР [↑](#footnote-ref-8)
9. Методологию расчета коэффициента торможения можно посмотреть на портале #оценщикивместе <http://kvalexam.ru/> [↑](#footnote-ref-9)
10. Методология расчета <http://kvalexam.ru/> [↑](#footnote-ref-10)
11. Минэкономразвития назвало сроки возврата экономики на докризисный уровень

    https://www.rbc.ru/economics/21/05/2020/5ec680839a7947c0c460eda1 [↑](#footnote-ref-11)