

Типы объектов – аналогов доходной недвижимости

Е.И. Кочубеевский,
член НП «СМАОс»,
к. э. н., генеральный директор
ООО «НМЦ «Рейтинг» г. Самара,
сертифицированный
оценщик недвижимости.



Оценка рыночной стоимости доходной недвижимости базируется на показателях арендной платы объектов-аналогов. Состав и структура затрат арендаторов, арендодателей и собственников определяются условиями аренды.

Общая сумма затрат арендатора на содержание и оплату за использование арендуемого помещения складываются в зависимости от особенностей объекта из различных и экономически разнородных статей расходов. Общие затраты арендатора целесообразно разделить на три группы расходов и платежей.

Первая группа: плата за использование арендуемого помещения (доход собственника). Размер платы обусловлен рыночными значениями доходности и фонда возмещения вложенного капитала, позволяющие осуществить собственнику расширенное воспроизводство и возврат капитала (в дальнейшем изложении – чистый операционный доход, данный показатель определяет рыночную стоимость права требования собственника в составе арендных платежей).

Вторая группа: плата балансодержателю (арендодателю) за управление имуществом. За счет этой суммы балансодержатель осуществляет ремонт и техническое обслуживание объекта, оплачивает налоги и страхование, выполняет комплекс услуг по сдаче площадей в аренду и обслуживанию арендаторов.

Третья группа: коммунальные платежи и прочие расходы. Оплата этих видов затрат осуществляется непосредственно арендатором по отдельным хозяйственным договорам за конкретные работы и предоставленные услуги.

Сумма расходов по первой и второй группам затрат представляет собой арендную плату, которую получает юридическое или физическое лицо при частной форме собственности, когда собственник, балансодержатель и управляющая компания выступают в одном лице. При аренде государственного имущества балансодержатель выполняет функции компании, управляющей имуществом, которая за свою деятельность должна получать определенный доход, покрывающей издержки и имеющий уровень рентабельности, соответствующий рыночной конъюнктуре по данному виду деятельности.

Для анализа арендных соглашений необходимо выявить условия аренды, наиболее типичные для местного рынка аналогичной недвижимости.

Состав общей суммы затрат арендатора за использование арендуемого помещения можно в аналитическом виде выразить в следующих формулах:

$$ЗА = АП + РА \text{ (1),}$$

$$РА = КП + РП \text{ (2), где}$$

ЗА – общие затраты арендатора;
 АП – арендная плата;

РА – расходы, не входящие в арендную плату;

КП – коммунальные платежи, выплачиваемые по отдельным хозяйственным договорам;

РП – прочие расходы арендатора, не входящие в арендную плату (внутренняя охрана, уборка помещения, мелкий ремонт, установка отдельных улучшений, пожарная безопасность и т.п.).

При отсутствии расходов, не входящих в арендную плату ($РА=0$), т.е.

Литература.

1. Е.И. Тарасевич. Экономика недвижимости. Санкт-Петербург, 2007 г.
2. Е.С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.:Изд-во «МКС», 2003г.
3. Международные стандарты оценки. Седьмое издание. Пер. И.Л. Артеменкова, Г.И. Мижерина, Н.В. Павлова.-М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2005 г.
4. Международные стандарты финансовой отчетности (МФСО) Портал «Appraiser.Ru. Вестник оценщика» 2008 г.

арендная плата полностью включает все затраты арендатора (за все заплачено), в соответствии с [1] такой вид договора называется валовой арендой.

Для варианта, когда арендная плата равна чистому операционному доходу (АП = ЧОД), соответственно, все эксплуатационные затраты арендатор оплачивает отдельно (РА – максимально), такой вид договора называется чистой арендой (Е.И. Тарасевич. Экономика недвижимости. Санкт-Петербург, 2007, стр. 367).

Между этими крайними значениями лежат смешанные варианты видов договоров аренды, когда арендная плата наряду с чистым операционным доходом включает в себя операционные издержки (ОИ) и хозяйственные расходы арендодателя, т.е.:

$$\text{АП} = \text{ЧОД} + \text{ОИ} \text{ (3)},$$

$$\text{ОИ} = \text{ПОР} + \text{ПЕЗ} \text{ (4)}, \text{ где}$$

ПОР – постоянные операционные расходы;

ПЕЗ – переменные затраты.

В свою очередь состав статей расходов и показатели для расчета постоянных и переменных затрат представлены в таблице 1.

Во все виды арендной платы входит чистый операционный доход, а отличия характеризуются составом и структурой операционных издержек. Исходя из этого осуществлена типизация видов арендных отношений. По составу операционных издержек определены следующие типы.

Тип 1: операционные издержки включают в себя затраты по всем статьям расходов (табл. 5.3.1.), кроме оплаты за электроэнергию.

Тип 2: из состава статей расходов (табл. 5.3.1.) исключаются:

- электроэнергия;
- охрана.

Тип 3: не входят в перечень статей расходов:

- электроэнергия;
- охрана;
- тепловая энергия.

Тип 4: исключены статьи расходов:

Таблица 1. Затраты в составе арендной платы и источники финансирования расходов по эксплуатации арендуемых помещений при смешанных типах договоров аренды

№ п/п	Статьи расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
1	Постоянные затраты	
1.1	Налог на земельный участок Налог на имущество Страхование собственности Охрана помещений	Арендодатель Арендодатель Арендодатель Арендодатель
2	Переменные затраты	
2.1	Коммунальные платежи, в т.ч. Тепловая энергия Горячее водоснабжение Электроэнергия Холодная вода Сбросы сточных вод	Арендатор Арендатор Арендатор Арендатор Арендатор
2.2	Вывоз мусора	Арендодатель
2.3	Зарплата персонала с начислениями	Арендодатель
2.4	Договорные услуги Противопожарная система Инженерные коммуникации Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории Транспортные услуги Дезинфекция	Арендодатель Арендодатель Арендодатель Арендодатель Арендодатель Арендодатель
2.5	Затраты на услуги по управлению	Арендодатель
2.6	Прочие неучтенные расходы	Совместно
3	Резервы на замещение (отложенный ремонт)	Совместно, согласно договору аренды

- электроэнергия;
- охрана;
- тепловая энергия;
- горячее водоснабжение.

Тип 5: операционные издержки включают в себя только постоянные затраты.

Не исключены возможности наличия между смешанными типами промежуточных вариантов. Однако собранные статистические материалы и более чем 14-летний опыт работы ООО «НМЦ «Рейтинг» в области анализа договоров аренды позволяют считать, что выявленное распределение по пяти типам для смешанного состава издержек арендатора соответствуют и характеризуют генеральную совокупность.

Условия аренды типа 1, как правило, в помещениях, не имеющих отдельного входа, в зданиях с общими коридорами и местами общего пользования. К таким помещениям относятся до 80% объектов-аналогов.

Второй тип характеризует арендные отношения при наличии у арендатора отдельного входа или установленной в договоре аренды отдельной платы за охрану.

Третий тип отличается от второго возможностью учета потребления арендатором тепловой энергии и, соответственно, отдельной оплаты данных затрат без включения в сумму арендной платы.

Тип 4 относится к аренде целиком зданий, этажей, пролетов при условии наличия приборов учета электрической и тепловой энергии.

Тип 5. определяет арендные отношения, когда арендодатель установил и согласовал удельные показатели переменных затрат (см. табл.1.1) 1 кв. м арендуемой площади и взимает их по отдельным хозяйственным договорам

Базой для определения постоянных затрат послужили действующие нормативы:

– налог на земельный участок от 0,3 до 1,5(%) от кадастровой стоимости в зависимости от функционального назначения;

– налог на имущество – 1,8-2,2(%) от балансовой остаточной стоимости недвижимости;

– страхование – 0,6% от стоимости замещения (по данным страховых компаний, размах колебаний 0,5-2,5%, «Агентство страховых новостей», www.insur-today.ru, модальный показатель 0,6%);

Привлекательные и используемые данные относятся к аналогам, как правило, относящимся по видам арендной платы к первым трем типам.

Для этих трех типов ООО «НМЦ «Рейтинг» осуществляет постоянный мониторинг и анализ статистических данных операционных издержек. Итоговые показатели постоянно корректируются и уточняются. Обрабатываются ежемесячные данные по десяти арендаторам помещений, расположенных в офисном центре «Вымпел» (г. Самара, ул. Революционная, 70, литера П), анализируются показатели аренды Самарского государственного технического университета (12-16 арендаторов). Исследуются показатели эксплуатационных затрат самарских и иногородних арендаторов.

Следует отметить, что различия в менеджменте и учете операционных издержек обуславливают значительные размахи колебаний по статьям расходов.

Постоянные затраты имеют размах колебаний до 70% от суммы эксплуатационных затрат, входящих в состав арендной платы.

Наибольшие отклонения от средних показателей обусловлены размахом колебаний постоянных затрат, рассчитываемых от несопоставимой налогооблагаемой базы. Данные показатели несопоставимы для недвижимости с различными сроками службы, периодичностью и порядком проведения переоценки, особенностями учета износа и начисления амортизационных отчислений, наличием льгот по налогообложению.

При этом учетная стоимость может отличаться от рыночной стоимости имущества в разы или иметь разнопорядковые значения.

В свою очередь платежи по налогу на земельные участки при одном их назначении и одинаковой кадастровой стоимости могут значительно отличаться по размерам, что, как правило, обусловлено льготами или неформальностью документов о праве собственности.

Поэтому определение размера постоянных затрат в составе арендной платы должно базироваться на типовых, модальных, среднерыночных значениях.

В этой связи, учитывая требования методического единства и изложенных в международных стандартах финансовой отчетности и международных стандартах оценки [3,4] в качестве расчетной базы для определения показателей фондоземещения и постоянных эксплуатационных затрат, принята рыночная стоимость объекта аренды, что позволило установить доверительные интервалы значений операционных расходов в структуре арендной платы.

Рассчитанные относительные показатели эксплуатационных затрат

структуры арендной платы для конкретного периода устойчивы и адекватны значениям, приведенным в монографии профессора Е.С. Озерова [2] (использованы ООО «НМЦ «Рейтинг» при определении затрат на управление, маркетинг, отложенный ремонт), а также находятся в диапазоне статистической погрешности с параметрическими характеристиками ведущих оценочных организаций г. Самары (ООО «Интерстандарт», ООО «Территориальное агентство оценки», ООО «Оценка», ООО «Институт оценки управления»).

Данные показатели используются дифференцированно по типам состава арендной платы. В случае отсутствия информации для определения типа по объекту-аналогу используются соответствующие модальные значения.

Предельная ошибка выхода из интервала 10-25% от ставки арендной платы не превышает 4%.

Итоговые значения операционных издержек по трем исследованным смешанным типам арендных платежей (в % от арендной платы) представлены в таблице 2.

Периодичность корректировки показателей операционных издержек целесообразно осуществлять ежегодно на основании данных бухгалтерского учета и рыночной стоимости объекта аренды.

Установленные показатели определены для выделения из состава арендной платы чистого операционного дохода и соответственно расчета коэффициента капитализации, что позволяет оценить стоимостное значение недвижимости по доходному подходу.

Таблица 2. Удельные показатели операционных издержек, %

№ п/п	Типизация по составу статей расходов	Офисные помещения		Торговые помещения		Производственно-складские помещения	
		Интервал	Типовой показатель	Интервал	Типовой показатель	Интервал	Типовой показатель
1	Тип 1	11,1-18,9	16,4	16,3-24,1	20,5	13,4-21,3	18,8
2	Тип 2	9,6-16,6	14,1	14,2-22,0	18,7	11,2-21,0	16,5
3	Тип 3	6,3-13,4	12,3	11,4-19,8	15,6	10,1-20,2	15,4
Модальное значение			14,7		19,3		17,3